

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4178

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BARBI, BELCI, CAVALLARI, DEL CASTILLO, MENGOZZI, BARTOLE, BIASUTTI, BIANCHI FORTUNATO, VERONESI, BERSANI, GAGLIARDI, BERLOFFA, FRANZO, CANESTRARI, LAFORGIA, BORRA, DEGAN, DAL CANTON MARIA PIA, ISGRÒ, COCCO MARIA, PALA, GERBINO, FRACASSI, GHIO, ALESSANDRINI, URSO, AZZARO, DOSSETTI, BONTADE MARGHERITA, PITZALIS, CAVALLARO NICOLA, CAPPUGI, DALL'ARMELLINA, GITTI, BOLOGNA, TURNATURI, BIAGGI NULLO, GITTI, IOZZELLI, DE PONTI, SPADOLA, LONGONI, BASSI, DE CAPUA, MARTINI MARIA ELETTA, DARIDA, TITOMANLIO VITTORIA, RADI, BIAGIONI, SAVIO EMANUELA, CATTANEO PETRINI GIANNINA, ROMANATO, MAROTTA MICHELE, BUTTÈ, URSO, PATRINI, IMPERIALE, LUCCHESI, PICCOLI, RUFFINI, ALBA, RACCHETTI, BUZZETTI, REALE GIUSEPPE, RINALDI, MIOTTI CARLI AMALIA, SASSO, DE ZAN, FORNALE, CASTELLUCCI, VILLA, NANNINI, D'AMBROSIO, D'AREZZO, GALLI, RIPAMONTI, SEMERARO, SINESIO, DE MEO, D'AMATO, HELFER, DI GIANNANTONIO, BIANCHI GERARDO, BUZZI, FODERARO, RAMPA

Presentata il 23 giugno 1967

Modificazioni ed integrazioni dell'articolo 6 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, concernente la liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione INA-Casa e dell'articolo 40 del decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, n. 1471, concernente il Regolamento di attuazione della legge medesima

ONOREVOLI COLLEGHI! — È noto il disagio provocato dall'emanazione dei due decreti interministeriali n. 1288 e n. 1289 del 2 settembre 1966, con i quali il ministro dei lavori pubblici, di concerto con il ministro del lavoro e della previdenza sociale, ha inteso regolare la complessa materia dell'amministrazione e manutenzione degli alloggi ex Ina-Casa.

Il malcontento sollevato da quei decreti, che si è espresso sia attraverso un vasto movimento dei comitati di assegnatari ex Ina-Casa, sia in questo Parlamento con più di venti interrogazioni, si riferisce a due aspetti distinti: le limitazioni apportate all'autonomia delle amministrazioni, da una parte; l'entità delle nuove quote di amministrazione,

manutenzione ordinaria e rendicontazione dell'incasso delle quote di ammortamento, dall'altra.

Nello studiare la questione, peraltro, ci siamo imbattuti in una obiettiva insufficienza tecnica dei due decreti, — che dovrebbe essere tenuta presente — anche volendo prescindere dagli interessi degli assegnatari. I decreti infatti non contemplanò la complessa « casistica » di fabbricati « misti », nei quali cioè coesistono inquilini con diverso titolo di godimento. Si parla di quote fissate sia per gli alloggi a locazione che per gli alloggi a riscatto; ma ci si dimentica che nel fabbricato nel quale uno o più inquilini hanno acquisito in proprietà — anche se con ipoteca legale — l'alloggio, viene necessariamente a co-

stituirsi un condominio, secondo il codice civile, al quale nessun decreto può predeterminare quote di sorta. Pertanto non sarebbe stato possibile, ai locatari o assegnatari a riscatto che abitano in tali edifici, fissare tali quote: se infatti, nel condominio, il peso dei proprietari determinasse quote maggiori rispetto a quelle fissate dai decreti, la differenza andrebbe a carico degli Enti proprietari; se poi venissero determinate quote inferiori, gli inquilini non proprietari verrebbero a pagare di più dei proprietari, il che sarebbe manifestamente iniquo.

Formalmente legittima appariva, invece, la determinazione ministeriale delle quote per gli alloggi che non sono stati richiesti in proprietà dagli assegnatari; e, ai sensi della legge n. 60 del 1963, appariva legittima anche la indiscriminazione tra alloggi a locazione e alloggi con patto di futura vendita, essendo entrambe le categorie destinate a passare in proprietà agli I.A.C.P., anche se tale proprietà è solo temporanea per il settore a riscatto.

Veniva sollevato pertanto — a questo punto — un problema *de jure condendo*. Le amministrazioni autonome, di cui avevano fruito gli assegnatari a riscatto nel quattordicennio Ina-Casa avevano dato per lo più buona prova, vuoi sotto il profilo della manutenzione, che sotto il profilo dell'economicità di gestione. Politicamente appariva pertanto inopportuno sottrarre tale autonomia a chi aveva saputo farne buon uso. Nè sembra equa ai proponenti una soluzione di compromesso che consenta solo alle amministrazioni autonome già esistenti di sopravvivere, dal momento che la regolamentazione della materia deve tener conto della nuova situazione e non della vecchia; molti assegnatari passati dalla locazione al riscatto proprio in virtù della legge n. 60 del 1963, avevano tra l'altro il fine di potersi autoamministrare, e non sarebbe giusto precludere ad essi ciò che sarebbe consentito ad altri assegnatari aventi lo stesso titolo di godimento dell'alloggio.

Ci sembra altresì dubbio, nell'opportunità e nel merito, il criterio di concedere l'autonomia delle amministrazioni solo in caso di mancata morosità, dal momento che in questo caso la morosità di un solo inquilino potrebbe recar danno a tutti gli altri dello stesso fabbricato.

Infine, abbiamo ritenuto che non fosse possibile « porre rimedio » ai decreti n. 1288-1289 con semplici correttivi introdotti con circolari ministeriali, giacché potrebbero sorgere molte contestazioni in sede di applicazione, anche da parte degli istituti autonomi case popolari,

trattandosi di circolari che modificano, nella sostanza, un decreto.

Ci siamo pertanto proposti di fornire garanzia legislativa ai criteri favorevoli al massimo possibile di autonomia nell'amministrazione degli alloggi, nonché ad una certa partecipazione delle categorie interessate alla fissazione delle quote di amministrazione e manutenzione, per quelle amministrazioni che saranno a carico degli Istituti autonomi delle case popolari o degli altri enti citati dall'articolo 4 della legge n. 60 del 1963.

* * *

L'articolo 1 della presente proposta di legge sostituisce pertanto, al quinto comma dell'articolo 6 della legge n. 60 che sottraeva autonomia agli assegnatari a riscatto e attribuiva ai due Ministeri la decisione unilaterale circa l'entità delle quote, quattro commi che contemplano la complessa « casistica » dei fabbricati « misti », e che lasciano nel maggior numero possibile di casi la possibilità di amministrazione autonoma, sotto la vigilanza degli Enti proprietari. In tutti questi casi è dunque da considerarsi superata la questione relativa all'entità delle quote, che saranno determinate dalle stesse amministrazioni autonome (e dai condomini, in presenza di assegnatari divenuti proprietari). Dal punto di vista giuridico, ferma restando la proprietà degli istituti o enti indicati dall'articolo 4 della legge, l'amministrazione autonoma è resa possibile da una rappresentanza degli stessi istituti od enti, esercitata dagli assegnatari che ne facciano richiesta in numero sufficiente.

Il criterio legislativo viene così a trasformarsi radicalmente, nella lettera e nello spirito. Le amministrazioni condominiali od autonome sarebbero la norma, e quelle affidate agli enti l'eccezione. Inoltre, quei locatari o assegnatari a riscatto « minoritari » ai quali è impossibile oggi concedere l'amministrazione autonoma (poiché non si può escludere dalla amministrazione l'ente proprietario — e destinato a rimanere tale — della maggioranza del fabbricato), sono in grado di modificare radicalmente la situazione giuridica del fabbricato stesso, chiedendo il passaggio in proprietà ad ipoteca legale.

Non viene sollevato, nella presente proposta, il problema che è stato sollevato nel corso di talune manifestazioni degli assegnatari ex INA-Casa, concernente la scadenza dei termini per l'inoltro della domanda intesa alla trasformazione contrattuale. Ci sembra infatti che la legge debba inequivocabilmente interpretarsi nel senso che, dal momento del pas-

saggio di proprietà di un alloggio dalla GESCAL ad uno degli Enti indicati dall'articolo 4 della stessa legge, decorrono i cinque anni di tempo per inoltrare la domanda di passaggio in proprietà (con ipoteca legale o con riscatto in unica soluzione), e che entro tale termine devono computarsi a riscatto tutte le quote versate, anche a locazione, nell'intero periodo che precede la trasformazione contrattuale.

I tre successivi commi dell'articolo 1 della presente proposta, intendono invece venire incontro alle istanze degli assegnatari nei casi in cui non è possibile costituire condominio od amministrazione autonoma. Indubbiamente un problema finanziario, relativo alla copertura delle spese di amministrazione e manutenzione, sussiste, e non può essere considerato unilateralmente. Nelle amministrazioni « forfettarie » la manutenzione ha lasciato molto a desiderare, anche a causa dell'entità irrisoria delle quote versate, fissate più di quindici anni or sono e mai rivedute, neanche in rapporto allo slittamento del valore della moneta. Per contro si vuole evitare che le nuove quote siano fissate solo con il criterio di sostenere delle strutture amministrative.

Poiché, dunque, le due contrapposte istanze sussistono, sembra opportuno ai proponenti che, nella determinazione delle quote, abbiano parte organismi nei quali i rappresentanti dei lavoratori e le altre categorie ed Enti interessati siano presenti. Il parere di questi organi (che sono il Comitato centrale e i Comitati provinciali della GESCAL) sarebbe da considerarsi obbligatorio e non vincolante; è auspicabile che i Ministeri ne tengano il massimo conto, scaturendo esso dalla conciliazione delle diverse istanze, e distintamente per le diverse zone. Tali istanze sono: una equa proporzione rispetto alle quote di riscatto e ai canoni di locazione, i livelli di reddito delle diverse zone, il costo dell'amministrazione e della manutenzione.

Non si fa cenno, nella presente proposta, alle quote richieste dai decreti 1288-1289 per la riscossione e rendicontazione delle quote di ammortamento degli inquilini trasferiti in proprietà con ipoteca legale agli inquilini. Non era possibile emendare un punto del tutto assente dalla legge 60; di tale contribuzione non si fa infatti alcun cenno nella legge in parola, e la richiesta dei decreti sembra per lo meno *extra legem*. Occorre considerare che, dal

punto di vista degli assegnatari che inoltrarono domanda entro il novembre 1964 per ottenere la proprietà immediata con ipoteca legale, la richiesta di tali quote appare come una novità del tutto imprevedibile, perché non conosciuta al momento di quella domanda. Sembra comunque che la entità di tale quota (lire 125 vano-mese) sia da considerarsi eccessiva anche se si dovesse riconoscerne la legittimità, dal momento che le quote di ammortamento vengono rimosse con operazioni che non dovrebbero comportare alcun costo per gli Istituti destinatari delle stesse somme.

È superfluo poi ricordare che un aumento delle quote, con qualunque criterio sia fissato, è destinato a suscitare nuove attese quanto alla reale esecuzione delle opere: problema intorno al quale non saranno ignote ai colleghi le vive e reiterate proteste di tanti assegnatari.

* * *

Restava infine da affrontare un problema di democrazia, di diritto all'informazione, oltre che un problema di partecipazione. Nei fabbricati in cui non è possibile pervenire alle amministrazioni autonome, sussiste indubbiamente un problema di esatta informazione intorno all'impiego delle quote versate dagli assegnatari. Non è un problema — beninteso — risolvibile solo per legge. È anzi auspicabile che gli IACP e gli altri Enti amministratori applichino una prassi autenticamente democratica, informando periodicamente (almeno annualmente) gli assegnatari dell'impiego delle somme da essi versate, dimostrando, alla luce del sole, che esse sono giustificate dalla prestazione di servizi.

Abbiamo peraltro ritenuto opportuno dare agli assegnatari la possibilità di essere informati, ricorrendo ai Comitati provinciali, nei quali siedono numerosi rappresentanti dei lavoratori, delle cooperative, nonché gli esperti di Servizio sociale cioè persone che sono o possono mettersi a diretto contatto degli assegnatari interessati. L'utilizzazione dei canali di partecipazione e di informazione ci sembra insomma un problema di autentica democrazia, che l'articolo 2 della presente proposta cerca di risolvere in parte, ferma restando la necessità di un viva, diretta partecipazione degli assegnatari alla risoluzione dei propri problemi, quale il Servizio sociale è chiamato a stimolare e mediare secondo gli articoli 82 e 83 del Regolamento di attuazione della legge n. 60.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il quinto comma dell'articolo 6 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, concernente la liquidazione del patrimonio edilizio della gestione INA-Casa, è sostituito dai seguenti:

« Gli assegnatari degli alloggi a riscatto con patto di futura vendita, siti in edifici trasferiti in proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari e degli altri enti di cui all'articolo 4 della presente legge e composti totalmente o prevalentemente da detti alloggi, possono esercitare, qualora ne facciano richiesta, a maggioranza, ai predetti Istituti ed Enti, l'amministrazione autonoma degli alloggi e determinare le quote di amministrazione e manutenzione a proprio carico.

Gli assegnatari degli alloggi a riscatto con patto di futura vendita, trasferiti in proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari e degli altri enti di cui all'articolo 4 della presente legge e siti in edifici nei quali si sia costituito, in conseguenza dell'acquisizione della proprietà degli alloggi da parte di altri assegnatari, il condominio ai sensi del codice civile, possono partecipare al condominio in rappresentanza dei predetti Istituti ed Enti, qualora ne facciano richiesta ai medesimi, e concorrere a determinare direttamente le quote di amministrazione e manutenzione a proprio carico.

L'amministrazione autonoma e la rappresentanza di cui ai commi precedenti sono esercitate sotto la vigilanza degli Istituti autonomi per le case popolari e degli altri Enti di cui all'articolo 4 della presente legge per quanto attiene alla tutela della proprietà.

Gli assegnatari a locazione semplice di alloggi trasferiti in proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari e degli altri enti di cui all'articolo 4 della presente legge e siti in edifici nei quali si siano costituite amministrazioni autonome o condominiali possono essere delegati dai predetti Istituti ed Enti a rappresentarli in seno a tali amministrazioni.

L'ammontare delle quote di amministrazione e manutenzione ordinaria dovute dagli assegnatari di alloggi siti in edifici nei quali non siano state costituite le amministrazioni autonome e condominiali di cui ai commi precedenti, nonché i criteri per l'attuazione della manutenzione straordinaria degli edifici di prevalente proprietà degli Istituti autonomi

per le case popolari e degli altri Enti di cui all'articolo 4 della presente legge sono fissati distintamente con decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro del lavoro e della previdenza sociale.

Le quote di amministrazione sono determinate in relazione ai servizi prestati.

Le quote di manutenzione ordinaria sono determinate distintamente per le singole zone, sentito il parere del Comitato centrale di cui al successivo articolo 13. Tale parere è formulato dal Comitato centrale sentiti i Comitati provinciali di cui al successivo articolo 24 ».

ART. 2.

All'articolo 40 del decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, n. 1471 è aggiunto il seguente comma:

« I Comitati provinciali possono chiedere e fornire notizie agli Istituti autonomi per le case popolari in merito all'andamento della gestione amministrativa degli alloggi trasferiti in proprietà degli Istituti stessi ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60 ».