

(N. 1105)

SENATO DELLA REPUBBLICA

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal **Ministro dei Lavori Pubblici**

(ALDISIO)

di concerto col **Ministro dell'Interno**

(SCELBA)

col **Ministro di Grazia e Giustizia**

(PICCIONI)

col **Ministro delle Finanze**

(VANONI)

col **Ministro del Tesoro**

(PELLA)

col **Ministro dell'Industria e Commercio**

(TOGNI)

e col **Ministro del Lavoro e della Previdenza sociale**

(MARAZZA)

NELLA SEDUTA DEL 14 GIUGNO 1950

Costituzione di un « Fondo per l'incremento edilizio » destinato a sollecitare l'attività edilizia privata per la concessione di mutui per la costruzione e la ricostruzione di case di civile abitazione.

ONOREVOLI SENATORI. — La gravità del problema della casa è a tutti nota. In Parlamento, nella stampa e in ogni congresso che si occupi delle abitazioni, sono continuamente fatti voti e avanzate proposte per emanare disposizioni di favore che consentano la costruzione, nel maggior numero possibile, di nuovi alloggi, nonchè la ricostruzione di quelli distrutti dalla guerra.

Il Governo ha fatto quanto era nella sua possibilità per andare incontro a tale fondamentale esigenza, che interessa la generalità dei cittadini meno abbienti, con la legge 28 febbraio 1949, n. 43, relativa alla gestione I.N.A.-CASA; con la legge 25 giugno 1949, n. 409, concernente la ricostruzione delle abitazioni distrutte da eventi bellici e con la legge 2 luglio 1949, n. 408, per l'incremento delle costruzioni edilizie.

L'intervento dello Stato, in materia, si attua generalmente con la concessione di contributi e di agevolazioni fiscali e tributarie. Ma un'altra forma di intervento è stata sollecitata e si ritiene che effettivamente possa dare buoni frutti. Consiste questa forma nella concessione di mutui, a modico tasso d'interesse ed a lunga scadenza, fino ad un massimo del 75 per cento dell'importo occorrente, mentre la differenza dovrebbe essere apportata in proprio dai costruttori, il che consentirebbe — tra l'altro — una opportuna politica di risparmio. Su tali mutui non verrebbe concesso alcun contributo dello Stato, che potrà così essere riservato alle costruzioni di tipo popolare, per le categorie dei meno abbienti.

A tale criterio si ispira fundamentalmente l'unito provvedimento, che vuole agevolare anche la formazione di risparmio privato e favorirne l'investimento nell'industria edilizia da parte dei singoli interessati. Ma poichè gli Istituti che di norma effettuano il credito edilizio non sono in grado di investire capitali propri nelle operazioni suddette, e, d'altra parte, la usuale forma di emissione di cartelle, dato lo scarto tra il valore nominale e quello di realizzo, fa aumentare, in definitiva, l'onere di ammortamento, si è ritenuto opportuno di costituire una particolare gestione, che dovrebbe utilizzare, per la concessione dei prestiti, somme provenienti dall'E.R.P. Ciò consenti-

rebbe di concedere il finanziamento in capitale e per una quota, proporzionata al costo delle costruzioni, maggiore di quella che di norma è consentita dagli Istituti di credito fondiario. Si viene a realizzare, in tal modo, un nuovo sistema nella politica dell'intervento statale, che tiene nel miglior conto l'iniziativa privata ed inserisce il problema dell'abitazione nel quadro degli investimenti del fondo E.R.P.

**

In particolare il provvedimento prevede, all'articolo 1, la costituzione presso il Ministero del tesoro, di un « Fondo per l'incremento edilizio » per un ammontare di lire 25 miliardi, salvo successivi aumenti, destinato a sollecitare l'attività edilizia privata, favorendo l'iniziativa dei piccoli risparmiatori, mediante la concessione di mutui per la ricostruzione di case distrutte da eventi bellici e per la costruzione di nuove case di civile abitazione nelle località ove si riscontri necessità di miglioramento edilizio e deficienza di abitazioni, con preferenza nei centri minori. Di particolare rilievo la disposizione per cui l'abitazione può comprendere anche i locali necessari all'esercizio della professione del proprietario, il che in definitiva potrà anche consentire di lasciare liberi, e quindi disponibili per uso di abitazione, vani che oggi sono destinati ad uffici.

I successivi articoli (dal 2 al 7) regolano la concessione dei mutui da parte degli Istituti di credito fondiario ed edilizio.

Si è ritenuto opportuno stabilire che tali mutui possano essere concessi sia per la ricostruzione di abitazioni distrutte da eventi bellici, che per la costruzione di nuove abitazioni. Ma poichè per il caso di ricostruzione è consentito cumulare i benefici del contributo statale ai sensi della legge 25 giugno 1949, n. 409, e del mutuo di favore in questione, si è fissato al 50 per cento del preventivo approvato il limite massimo dell'ammontare del mutuo concedibile. In tal modo, in caso di ricostruzione, il proprietario può avere assicurato sino al 100 per cento della spesa necessaria, parte mediante il contributo statale che può essere ceduto o scontato, parte mediante il mutuo di favore. Poichè peraltro tra i fini del prov-

vedimento vi è quello di favorire la ricostruzione e la formazione della piccola proprietà e d'altra parte le disponibilità dell'Erario non consentono di ammettere il beneficio del cumulo a favore di tutti i danneggiati, si è ritenuto di dover limitare l'applicazione del nuovo maggior beneficio ai meno abbienti, che hanno necessità di ricostruire, per abitarlo personalmente, l'unico alloggio di loro proprietà, senza che ciò possa essere invocato dagli altri proprietari danneggiati, che si trovino in migliori condizioni patrimoniali, come un precedente per chiedere l'aumento dei contributi statali spettanti in base alla citata legge 25 giugno 1949, n. 409.

Per la costruzione delle nuove case di civile abitazione invece il mutuo potrà raggiungere il 75 per cento del preventivo della spesa approvata, dovendo l'altro 25 per cento essere apportato dagli interessati.

I mutui concessi sia per le ricostruzioni che per le nuove costruzioni, debbono essere ammortizzati entro il termine massimo di anni 35, con facoltà di estinzione anticipata, e non devono gravare sul mutuatario per interessi, diritti di commissione e spese accessorie in misura superiore al 4 per cento per anno. I mutui stessi sono garantiti da ipoteca di primo grado sul suolo e sulle costruzioni che su di esso sorgeranno. È questo il minimo di garanzia per le somme che sono mutate.

Viene stabilito, inoltre, che gli assegnatari o proprietari di alloggi debbano occuparli personalmente o a mezzo di parenti fino al secondo grado per non meno di un quinquennio dalla data dell'assegnazione se trattasi di cooperative o della ultimazione della costruzione o ricostruzione negli altri casi.

Per temperare la tassatività di un divieto rigido, è previsto che nel caso che l'alloggio venga locato, per tutta la durata della locazione e sempre nel limite di cinque anni, è dovuta una maggiorazione d'interesse del 4 per cento sulla quota di mutuo gravante sull'alloggio. In ogni caso il proprietario deve notificare entro un breve termine l'avvenuta locazione; l'inosservanza di tale disposizione è colpita da una ammenda a favore del Fondo.

Tali disposizioni vogliono evitare o quanto meno infrenare eventuali speculazioni, incom-

patibili con la socialità delle agevolazioni che — come si è detto — tendono a dare una casa ad ogni famiglia.

Gli articoli 8 e 9 regolano le agevolazioni fiscali e tributarie, sia per le opere che per le operazioni di mutuo. Tali agevolazioni sono identiche o analoghe a quelle già assentite per la gestione I.N.A.-CASA e per l'incremento edilizio, salvo il più favorevole trattamento spettante per i lavori di ricostruzione e per i finanziamenti degli Istituti di credito edilizio e fondiario.

L'articolo 10 riguarda la gestione del Fondo. Si prevede la costituzione di una apposita Commissione, posta sotto la vigilanza del Ministro dei lavori pubblici e composta dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, che la presiede, e di altri dodici membri, di cui sei esperti estranei all'Amministrazione e sei in rappresentanza dei Dicasteri più direttamente interessati, nonché da un rappresentante degli Istituti di credito fondiario.

L'articolo 11 fissa i compiti della Commissione, che tra l'altro, deve stabilire le norme urbanistiche ed edilizie cui debbono uniformarsi i progetti delle costruzioni per una opportuna tipizzazione delle abitazioni economiche, dare il nulla osta per la concessione del mutuo, approvare i progetti, mantenere il coordinamento con enti che si occupano di edilizia, e vigilare sulla applicazione della legge e sulla esecuzione delle costruzioni.

L'articolo 12 regola il funzionamento della Commissione, la quale dovrà essere coadiuvata da una Segreteria tecnica che potrà valersi di esperti estranei all'Amministrazione dello Stato senza peraltro che essi siano o diventino impiegati statali.

L'articolo 13 prescrive che i provvedimenti adottati dalla Commissione siano resi esecutivi dal Ministro dei lavori pubblici il quale, altresì, autorizza i pagamenti delle spese di funzionamento della Commissione. In tal modo pur consentendo alla Commissione piena libertà di azione, si dà modo al Ministro cui spetta, in definitiva, la responsabilità dell'operato della Commissione stessa, di seguirne e vigilarne l'attività peraltro senza ritardi pregiudizievoli.

L'articolo 14 stabilisce che le somme pagate ad estinzione dei mutui, gli interessi e tutte le altre sopravvenienze attive vanno ad incremento del Fondo, per la concessione di nuovi mutui, dedotte le spese di funzionamento della Commissione da stanziare nello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici.

Per venire incontro alla maggiore necessità di vani di abitazioni nelle regioni del Mezzogiorno e nelle isole, l'articolo 15 stabilisce che le disponibilità del Fondo siano annualmente concesse per tre quindi per la costruzione di case nelle regioni suddette e per i restanti due quinti per costruzioni nelle regioni dell'Italia centrale e settentrionale.

L'articolo 16 autorizza il Ministro per il tesoro ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Data l'urgenza del provvedimento, la cui attuazione avrà indubbiamente benefici effetti anche per l'occupazione operaia, si prevede infine che la legge entri in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

**

Il provvedimento proposto, che ha suscitato favorevoli commenti ed aspettative nell'opinione pubblica, vuol rappresentare un nuovo indirizzo pratico e fattivo dell'intervento dello Stato a favore dell'iniziativa privata, per la soluzione del problema edilizio. Si confida che esso sia da voi esaminato ed approvato con urgenza perchè possa dare al più presto i risultati sperati.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato a prelevare dal Fondo-lire di cui all'articolo 2 della legge 4 agosto 1948, n. 1108, per la costituzione presso il Ministero stesso di un « Fondo per l'incremento edilizio », la somma di lire 10 miliardi sulle disponibilità ottenute con gli aiuti concessi per l'esercizio finanziario 1948-1949, ed ulteriori somme, sino a lire 15 miliardi, sull'ammontare del conto speciale che verrà a formarsi per gli esercizi 1950-51 e 1951-52.

Tali somme, da iscriversi nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro, sono destinate a sollecitare l'attività edilizia privata, favorendo l'iniziativa dei piccoli risparmiatori, con la concessione di mutui per la ricostruzione e la nuova costruzione di case di civile abitazione, escluse quelle di lusso, nelle località ove si riscontri necessità di miglioramento edilizio o deficienza di abitazioni, con preferenza per i centri minori.

Possono essere compresi nell'abitazione i locali necessari per l'esercizio della professione del proprietario; detti locali non possono

comunque avere una superficie utile superiore a metri quadrati 32.

Art. 2.

I mutui di cui al presente articolo 1 sono concessi dagli istituti autorizzati all'esercizio del credito fondiario ed edilizio, occorrendo in deroga alle disposizioni legislative vigenti ed alle norme dei loro statuti.

I mutui devono essere ammortizzati entro il termine massimo di anni 35, con facoltà di estinzione anticipata, e non debbono gravare sul mutuatario, per interessi, diritti di commissione e spese accessorie, in misura superiore al 4 per cento per anno.

Art. 3.

Per far fronte alla concessione dei mutui di cui al precedente articolo 2 gli Istituti di credito fondiario ed edilizio sono autorizzati ad emettere speciali obbligazioni nominative non trasferibili.

Dette obbligazioni saranno cedute al loro valore nominale al Ministero per il tesoro il quale, per l'acquisto, si varrà del Fondo di cui al precedente articolo 1.

Il Ministro per il tesoro determinerà l'interesse di tali obbligazioni in armonia col disposto

del secondo comma dello stesso articolo 2 della presente legge.

Le obbligazioni possono essere raggruppate in certificati nominativi comprendenti fino a 5.000 cartelle.

Art. 4.

Le domande per la concessione dei mutui oggetto della presente legge, e la relativa documentazione, devono essere presentate dagli interessati alla Commissione di cui al successivo articolo 10, tramite gli Enti mutuanti che vi debbono unire la dichiarazione di essere disposti a concedere i mutui stessi.

I mutui possono essere concessi ai proprietari di una sola unità di abitazione distrutta da eventi bellici che siano meno abbienti e che provvedano alla sua ricostruzione, singolarmente ovvero riuniti in Cooperative o Consorzi, anche se usufruiscono di contributo statale.

I mutui possono essere parimente concessi, per nuove costruzioni che non usufruiscano di alcun contributo a carico dello Stato, a:

a) privati singoli od associati che rimangono in ogni caso proprietari dei singoli alloggi;

b) Società cooperative edilizie che assegnino gli alloggi in proprietà ai singoli Soci.

L'importo del mutuo non può superare il 50 per cento della intera spesa risultante dal preventivo approvato nel caso di ricostruzioni fruenti di contributo statale; nel caso di nuove costruzioni l'importo del mutuo può raggiungere il 75 per cento della detta spesa.

I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado sulla area e sulle costruzioni che su essa sorgeranno.

Art. 5.

Gli Istituti di credito fondiario ed edilizio in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 4 della legge 29 luglio 1949, n. 474, possono concedere anticipazioni fino ad un decimo della somma mutuata non appena il mutuatario abbia dimostrato di aver provveduto all'acquisto dell'area e di avere iniziato la costruzione o la ricostruzione investendo complessivamente

almeno il 25 per cento della spesa intera quale risulta dal preventivo approvato dalla Commissione di cui al successivo articolo 10. Le successive anticipazioni, nella stessa misura e sino al 95 per cento dell'importo del mutuo, possono essere effettuate man mano, dopo la dimostrazione che sono stati eseguiti lavori per l'importo anticipato.

Art. 6.

Gli alloggi costruiti con i finanziamenti previsti dalla presente legge non possono essere assegnati a persone che non abbiano la residenza nel Comune o che siano proprietarie nello stesso Comune di altra abitazione che risulti adeguata ai bisogni delle loro famiglie. È vietata l'assegnazione anche nel caso che il proprietario dell'abitazione sia il coniuge. È vietato altresì di assegnare alla stessa persona ed ai membri della stessa famiglia, con essa conviventi, più di un alloggio.

Le disposizioni del precedente comma valgono anche per i proprietari che costruiscano in proprio e per quelli che ricostruiscano l'unità di abitazione di cui al precedente articolo 4.

Le assegnazioni disposte con inosservanza dei divieti stabiliti nei precedenti commi sono nulle. Inoltre nel caso di costruzione fatta in proprio dai proprietari e di ricostruzioni, la inosservanza dei divieti predetti importa la decadenza dalla concessione del mutuo.

Art. 7.

Gli assegnatari o proprietari di alloggi devono occuparli personalmente o a mezzo di parenti fino al secondo grado per non meno di un quinquennio dalla data dell'assegnazione o dell'ultimazione della costruzione o ricostruzione.

Qualora l'alloggio venga locato contrariamente a quanto disposto nel precedente comma, per tutta la durata della locazione e sempre nel limite di cinque anni, è dovuta una maggiorazione di interesse del 4 per cento sulla quota di mutuo gravante sull'alloggio. Comunque, a tal fine, il proprietario o assegnatario deve dare comunicazione dell'avvenuta locazione alla Commissione di cui al suc-

cessivo articolo 10 entro 20 giorni dalla data della locazione stessa. In caso di inosservanza è dovuta un'ammenda di L. 100.000.

L'importo di detta maggiorazione e dell'ammenda sarà riscosso dagli Enti mutuanti e riversato dai medesimi al Ministero del tesoro per l'incremento del Fondo di cui al precedente articolo 1.

Entro lo stesso periodo di tempo e semprechè il mutuo non sia stato estinto anticipatamente, è vietata la vendita dell'alloggio. Il relativo contratto è nullo.

Art. 8.

A tutti gli atti e contratti occorrenti per le costruzioni e le ricostruzioni oggetto della presente legge che siano ultimate entro il 31 dicembre 1955, compresi gli acquisti di aree edificabili, si applicano le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite dall'articolo 24 delle legge 28 febbraio 1949, n. 43, salvo il trattamento più favorevole spettante per le ricostruzioni.

Art. 9.

Alle operazioni di mutuo previste dalla presente legge sono applicabili, per i lavori che saranno ultimati entro il 31 dicembre 1955, le imposte di registro ed ipotecarie ridotte ad un quarto, salvo il trattamento più favorevole spettante agli Istituti di credito fondiario ed edilizio.

Gli interessi sulle somme mutate sono esenti dalla imposta di ricchezza mobile.

Art. 10.

Per l'impiego del « Fondo per l'incremento edilizio » è costituita una Commissione sotto la vigilanza del Ministro per i lavori pubblici, composta dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici nonchè da tre membri designati dal Ministro per i lavori pubblici, uno designato da ciascuno dei Ministri per il tesoro, per l'industria ed il commercio e per il lavoro e la previdenza sociale e da sei membri esperti estranei all'Amministrazione dello Stato.

Della Commissione fa parte altresì un rappresentante degli Istituti di credito fondiario ed edilizio designato dall'Associazione bancaria.

La Commissione è costituita con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per il tesoro.

I sei membri esperti sono prescelti fra le persone che sono designate dai seguenti istituti: Consiglio nazionale delle ricerche (due membri); Istituto nazionale urbanistica (due membri); Associazione nazionale degli ingegneri ed architetti italiani (due membri di cui uno ingegnere e uno architetto).

Ciascun Istituto designa un numero di persone almeno doppio di quello dei membri da nominare.

Con lo stesso decreto viene altresì nominato il Presidente della Commissione nella persona del Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici ed il Vice Presidente, scelto fra i membri estranei all'Amministrazione, il quale sostituisce il Presidente in caso di assenza ed impedimento.

Il Presidente può chiamare a partecipare alle riunioni della Commissione altre persone in qualità di esperti.

I componenti della Commissione durano in carica tre anni, anche se cessano di far parte dell'Amministrazione o dell'Ente che li ha designati, e possono essere riconfermati

Art. 11.

La Commissione di cui al precedente articolo 10 provvede:

a) a stabilire le norme urbanistiche ed edilizie alle quali devono uniformarsi i progetti delle costruzioni affinchè esse, per le caratteristiche costruttive, il numero, l'ampiezza e la rifinitura dei vani, rispondano ai fini della legge;

b) a dare la nulla osta per la concessione dei mutui e ad approvare i relativi progetti delle costruzioni oggetto della presente legge, fissando i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;

c) a tenersi in collegamento con gli organi direttivi di altre organizzazioni aventi scopi

analoghi, per il coordinamento delle attività edilizie;

d) a vigilare sull'applicazione della presente legge e sulla esecuzione delle costruzioni oggetto della legge stessa, stabilendo all'uopo le norme per l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori di costruzione e ricostruzione, anche ai fini del pagamento del saldo del mutuo.

Art. 12.

La Commissione può costituire nel suo seno una o più Sottocommissioni, a cui delegare particolari attribuzioni ad essa spettanti.

La Commissione per il suo funzionamento è coadiuvata da una Segreteria tecnica cui sono affidati anche l'istruttoria delle domande e compiti generali di studio.

A coadiuvare la Segreteria possono essere chiamati anche esperti estranei all'Amministrazione dello Stato.

Art. 13.

I provvedimenti adottati dalla Commissione sono resi esecutivi dal Ministro per i lavori pubblici. Lo stesso Ministro autorizza i pagamenti delle spese di funzionamento della Commissione.

Art. 14.

Le somme versate al « Fondo per l'incremento edilizio » ad estinzione dei mutui, nonché quelle allo stesso dovute a titolo di penale

a norma del precedente articolo 7, sono impiegate per la concessione di nuovi mutui.

Del pari gli interessi, dedotto quanto necessario per fronteggiare le spese di funzionamento della Commissione e della Segreteria di cui ai precedenti articoli 10 e 12, sono devoluti alla concessione di nuovi mutui. Inizialmente alle spese medesime si provvederà con le disponibilità del Fondo di cui al precedente art. 1. L'ammontare di dette spese, da stanziare in apposito capitolo dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici, è determinato con decreti del Ministro per il tesoro di concerto con quello per i lavori pubblici.

Art. 15.

Le somme prelevate nei modi di cui al precedente articolo 1 sono destinate annualmente per tre quinti a mutui per costruzioni nell'Italia meridionale ed insulare e per i restanti due quinti a mutui per costruzioni nell'Italia centrale e settentrionale.

Art. 16.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 17.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana.