

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori RODA, MARIOTTI, FENOALTEA, ARNAUDI, BANFI,
BERMANI, BERNARDI e NENNI Giuliana

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 OTTOBRE 1963

Riforma dell'ordinamento statutario degli Istituti autonomi per le case popolari

ONOREVOLI SENATORI. — Crediamo inutile sottolineare l'importanza degli Istituti delle Case popolari nella attuale congiuntura edilizia. Basterà osservare che, mentre i numerosi « piani » e le relative istituzioni sorte nel dopoguerra per far fronte alla crisi degli alloggi hanno svolto la loro attività nel giro di alcuni anni per poi concluderla per esaurimento dei fondi o perchè ne erano superati i principi ispiratori, al contrario gli I.I.A.C.P. continuano a svolgere nelle grandi e minori città d'Italia una attività nel settore dell'edilizia di primaria importanza e costante nel tempo, diventando centri propulsori di numerose iniziative comunali nonchè amministratori del patrimonio formato da altri enti, come la Gestione I.N.A.-Casa.

Non pretendiamo di assumere che i criteri di edilizia politica seguiti dagli Istituti siano esenti da critiche, ma certamente molte delle insufficienze nell'adempimento dei compiti d'istituto derivano dall'attuale ordinamento accentrato dagli I.I.A.C.P., imposto dalle leggi del 1936 e del 1938, che,

poichè sorte in regime nettamente antidemocratico, appaiono chiaramente in contrasto con i principi della Costituzione repubblicana, che si informa appunto a vita democratica.

Ma non intendiamo soffermarci qui su questo aspetto di politica generale. Intendiamo invece esaminare tre particolari aspetti dell'attuale ordinamento degli Istituti, che sono in contrasto palese ed anche grave con i principi costituzionali. Vogliamo alludere: 1) all'ordinamento statutario degli Istituti; 2) ai criteri di assegnazione di alloggi; 3) ai rapporti intercorrenti tra gli Istituti e gli assegnatari degli alloggi.

Ordinamento statutario.

Come è noto, gli Istituti sorsero prevalentemente per iniziativa delle Amministrazioni locali avanti il fascismo, non senza la collaborazione decisiva di insigni uomini di Stato, fra i quali il compianto Luigi Luzzatti.

L'articolo 8 dello statuto originario dell'I.C.P. di Milano, approvato con regio decreto 12 agosto 1908 così disponeva:

« L'Istituto è retto da un Consiglio di amministrazione composto:

a) dal presidente e da otto membri eletti dal Consiglio comunale, due dei quali scelti fra gli inquilini dell'Istituto;

b) da un membro designato dalla Cassa di Risparmio delle Province Lombarde;

c) da quattro membri eletti dai conferenti delle quote sociali indicate alla lettera a) dell'articolo 4, escluso il Comune ».

Quest'ultima lettera c) si può considerare del tutto particolare in quanto faceva riferimento ad alcuni conferenti di capitali che proprio a Milano avevano contribuito alla creazione dell'Istituto stesso.

In realtà la norma-base dell'ordinamento statutario era data dalla lettera a) che attribuiva al Consiglio comunale la doverosa potestà di eleggere il Presidente e la maggioranza dei membri del Consiglio di amministrazione (9 su 14 consiglieri).

Si sanciva in tal modo il carattere locale dell'Ente e ne derivava logicamente il fatto che ad esprimerne gli amministratori fossero chiamati sia il Consiglio comunale sia gli altri Enti però locali. Ma poi avvenne malauguratamente che lo statuto di Milano (e con esso tutti gli altri statuti fino ad allora approvati), venisse radicalmente modificato con il decreto 10 luglio 1936 del Ministro dei lavori pubblici, in base alla legge 6 giugno 1936, n. 1929, di ispirazione prettamente fascista e quindi alle dirette dipendenze del Governo centrale del tempo.

L'articolo 6 del nuovo statuto (che si intende modificare) è così redatto:

« L'Istituto è retto da un Consiglio di amministrazione costituito come appresso:

a) il Presidente e il vice Presidente da nominarsi con decreto del Ministro dei lavori pubblici;

b) un consigliere da nominarsi dal Ministro dei lavori pubblici;

c) un consigliere da nominarsi dal Prefetto;

d) sei consiglieri da nominarsi dal comune di Milano e uno dalla Cassa di Risparmio delle Province lombarde;

e) quattro consiglieri da eleggere dai conferenti di quote sociali di cui alla lettera c) dell'articolo 3, escluso il comune di Milano ».

È appena il caso di sottolineare la radicale differenza di ispirazioni delle due norme. Nel 1936 il legislatore fascista porta a termine anche in questo settore della economia nazionale la totale soppressione di quei principi di decentramento e rappresentatività popolare che si erano pur faticosamente fatti strada prima del 1922, ed avevano trovato genuina espressione nonchè popolare riconoscimento con lo statuto del 1908. In carattere con l'esautoramento dei poteri locali di nomina popolare si toglie pertanto al Consiglio comunale (che del resto non esisteva neppure più come tale) il potere di eleggere il Presidente. Inoltre il vice Presidente, che per l'articolo 9 del precedente statuto, era eletto dal Consiglio di amministrazione, viene ora nominato anch'egli dal Ministro dei lavori pubblici.

Infine i consiglieri rappresentanti del comune di Milano sono ridotti da 8 a 6, eliminandosi naturalmente la scelta di due di essi fra gli inquilini dell'Istituto.

Tale statuto è rimasto in vigore anche dopo la caduta del fascismo. Subito dopo la liberazione, si manifestarono in varie sedi propositi di revisione degli statuti, naturalmente in senso democratico.

Ancora una volta fu lo statuto milanese ad essere sottoposto a un approfondito esame critico. Una Commissione fu nominata nell'ambito dello stesso Istituto, prima durante la gestione commissariale e poi dal primo Presidente designato fra i giovani democratici. Tale Commissione svolse un ottimo lavoro, che abbiamo largamente utilizzato per la redazione del presente disegno di legge.

La Commissione concluse chiedendo che il citato articolo 6 del decreto 10 luglio 1936 fosse modificato secondo i seguenti criteri: designazione del Presidente e del vice Presidente da parte del Consiglio co-

LEGISLATURA IV - 1963 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

munale oppure del Consiglio di amministrazione (risultano a verbale i due diversi pareri, con prevalenza però del parere favorevole alla designazione da parte del Consiglio di amministrazione). Quanto ai consiglieri si proponeva che si facesse luogo a rappresentati oltre che del Consiglio comunale anche del Consiglio provinciale, degli inquilini, dei Sindacati e del personale dell'Istituto. Restavano fermi i rappresentanti dei conferenti di quote sociali, e si ammetteva un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici, abolendosi invece quello prefettizio. Purtroppo avvenne che, come tante altre proposte democratiche dell'immediato dopoguerra, anche questa rimase allo stato di semplice aspirazione popolare.

Da quanto abbiamo detto, appare chiaro che l'ordinamento statutario degli I.I.A.C.P. è in grave disarmonia con i principi del decentramento e delle libertà e tutela delle iniziative locali. Appare inoltre certo che un ordinamento democratico consentirebbe di eliminare moltissimi limiti burocratici ai programmi edilizi, e infine costituirebbe la necessaria premessa a quel coordinamento delle iniziative edilizie pubbliche a livello locale, che è da tutti auspicato, per un acceleramento nei tempi di esecuzione e un più efficiente controllo.

Gli statuti attuali degli I.I.A.C.P. devono pertanto essere modificati, mediante l'emanazione di uno statuto tipo che qui si allega e che risponde a quelle esigenze di democrazia, che vennero invece bandite nello statuto tipo del 25 maggio 1936. S'intende altresì che, nell'ambito dello statuto tipo da noi proposto, dovranno essere fatte salve quelle norme statutarie particolari di cui l'esperienza suggerisca la conservazione, al vaglio di esperienze locali già largamente intervenute.

In particolare, sono state modificate le norme relative alla composizione dei Consigli di amministrazione, secondo i principi sotto indicati.

Tali criteri sono sostanzialmente gli stessi che ispirano l'articolo 8 dello statuto dell'I.A.C.P. di Milano del 1908. Si è data però una adeguata rappresentanza alla Provincia, considerando lo sviluppo extra co-

munale di molti Istituti. Potrebbe darsi in avvenire che gli Istituti debbano assumere estensione provinciale o addirittura regionale: ma sembra difficile per ora configurare un diverso ordinamento, perchè non esiste un organo amministrativo autarchico unitario che superi Comune e Provincia, sia perchè nella stragrande maggioranza delle regioni italiane non è stato ancora attuato l'ordinamento regionale (di cui peraltro resterebbe dubbia la competenza in materia, almeno in sede esclusiva).

Ci siamo posti anche il problema della rappresentanza della comunità degli inquilini, ed abbiamo ritenuto di averlo risolto prescrivendo che due consiglieri di elezione del Consiglio comunale siano scelti fra gli inquilini dell'Istituto. Come in altri casi, l'indicazione dei due nomi è preferibile venga attribuita alle organizzazioni sindacali (C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L.) le quali hanno più diretto contatto con le Associazioni degli inquilini oppure rappresentano direttamente gli interessi degli inquilini stessi.

Criteri di assegnazione degli alloggi.

Negli statuti degli I.I.A.C.P. non è indicato alcun criterio di assegnazione degli alloggi. Tale omissione potrebbe sembrare incredibile, se non si riflettesse alla definizione statutaria, « gli Istituti hanno lo scopo di provvedere case alle classi meno abbienti ». La funzione quasi benefica e di soccorso degli Istituti è chiaramente superata, essendo i medesimi diventati organi di assegnazione di alloggi a categorie vastissime di cittadini che godono redditi di lavoro.

Gli Istituti hanno creato col tempo una prassi di assegnazione in locazione, che ha dato luogo ad inevitabili arbitri, sorti appunto per una mancanza di disciplina normativa in proposito. Sembra pertanto necessaria la opportunità morale e giuridica di adeguare i metodi di assegnazione ai principi che ancora ispirano la legislazione in materia di alloggi I.N.A.-Casa. Le norme relative sono indicate nel decreto del Presidente della Repubblica 9 aprile 1956, n. 1265, e possono essere richiamati nel presente disegno di legge.

Si ritiene però opportuno che la Commissione di assegnazione sia nominata dal Consiglio di amministrazione, e non dal Prefetto come nel caso della legge 28 febbraio 1949, n. 43, e ciò per comprensibile criterio di autonomia amministrativa dell'Ente. Come noto, le predette norme contengono indicazione dei « punti » assegnati a ciascun concorrente in relazione all'anzianità lavorativa nella città in cui sono costruiti gli alloggi, al carico di famiglia e alle condizioni dell'abitazione occupata al momento della domanda. A tali principi dovrà ispirarsi la nuova legge che troverà, in apposito regolamento la definitiva quanto categorica disciplina delle assegnazioni di alloggi.

Rapporti tra gli Istituti e gli assegnatari degli alloggi.

Deriva chiaramente dalla determinazione dei criteri di assegnazione anche una nuova configurazione del rapporto tra Istituto e locatori assegnatari. Sono ben note le in-

certezze della giurisprudenza in materia. Ma è anche noto che la legge e la giurisprudenza prevalente hanno ritenuto che il rapporto sia una assegnazione-concessione di diritto amministrativo.

Sembra a noi opportuno che il legislatore abbia ad eliminare ogni incertezza in proposito cancellando comunque tale qualificazione, disponendo che i rapporti in oggetto siano regolati dalle norme in materia del Codice civile, fatte salve tuttavia le particolari cause di risoluzione del rapporto acquisite nella prassi a favore degli inquilini, ed altre eventuali norme statutarie e consuetudinarie ad essi favorevoli. Si esclude in ogni caso che causa di risoluzione del contratto possa essere la morte dell'assegnatario, il che accade invece oggidi, in quasi tutti gli Istituti.

Si eliminerà così una incertezza del diritto, causa di costante preoccupazione per migliaia di famiglie e con essa la possibilità di interventi quanto meno paternalistici dei Consigli di amministrazione degli Istituti.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

È approvato l'annesso statuto tipo, contenente le norme fondamentali che dovranno essere riportate negli statuti organici dei singoli Istituti autonomi per le Case popolari, salvo gli emendamenti o le aggiunte che si rendano necessari in rapporto a particolari esigenze locali e condizioni di ciascun Istituto.

Art. 2.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, gli Istituti autonomi per le Case popolari dovranno adeguare i propri statuti alle norme contenute nello statuto tipo di cui alla presente legge.

Art. 3.

Ogni norma in contrasto con la presente legge è abrogata.

ALLEGATO

COSTITUZIONE DELL'ISTITUTO

Art. 1.

L'Istituto autonomo per le Case popolari della provincia di . . .
. con sede in ha lo scopo di
provvedere case alle classi meno abbienti in tutti i Comuni della cir-
coscrizione provinciale nei quali se ne manifesti il bisogno, in confor-
mità della vigente legislazione sull'edilizia economica e popolare.

Esso potrà avere una o più sezioni autonome, con patrimonio e
bilanci separati, per le case di un determinato Comune o gruppo di
Comuni.

Art. 2.

Per l'attuazione dei propri fini l'Istituto potrà:

a) acquistare terreni fabbricabili, e venderli quando risultino
esuberanti od inutilizzabili per i bisogni od i mezzi dell'Istituto;

b) costruire case popolari ed economiche con i relativi acces-
sori di botteghe, laboratori e simili;

c) acquistare fabbricati per ridurli a case popolari od econo-
miche;

d) per la costruzione di alloggi con promessa di futura vendita
non si possono impiegare contributi statali o di altri enti pubblici;

e) amministrare case popolari ed economiche per conto dei Co-
muni e di altri enti nella circoscrizione;

f) provvedere alle istituzioni accessorie che si propongono la
elevazione e la educazione sociale, morale ed igienica dei propri in-
quilini;

g) accettare elargizioni, donazioni, eredità e legati in qualsiasi
forma che ritenga vantaggiosa;

h) contrarre prestiti con o senza garanzia ipotecaria e ricevere de-
positi fruttiferi a garanzia dei contratti di locazione od inerenti alla ge-
stione dei fondi di previdenza del proprio personale;

i) fare presso le banche tutte le operazioni indispensabili ai pro-
pri fini, escluso ogni carattere aleatorio;

l) fare tutte le altre operazioni ed atti consentiti dalla legge per
il raggiungimento dei propri fini.

Art. 3.

Il capitale dell'Istituto è costituito:

a) dal patrimonio dell'Istituto per le Case popolari di
. riconosciuto con l'approvazione del pre-

sente statuto come Istituto autonomo per la Provincia, a sensi dell'articolo 2 della legge 6 giugno 1935, n. 1129;

b) dal patrimonio degli altri enti o istituti di case popolari e delle gestioni comunali e provinciali per case popolari e delle gestioni speciali che vengano riconosciute come sezioni autonome dell'Istituto provinciale o di cui venga disposta la fusione od incorporazione nell'Istituto stesso, ai sensi degli articoli 3 e 4 della legge sopra citata;

c) da quote sociali dell'ammontare non minore di lire 10.000 cadauna che possono anche essere in immobili, purchè situati nell'ambito di attività dell'azienda, e venire destinate solo alle sezioni autonome di cui all'articolo 1;

d) da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni a fondo perduto che pervengano all'Istituto e che possono, analogamente, essere destinate anche ad esclusivo favore delle sezioni predette;

e) dal fondo di riserva ordinario e dagli utili devoluti ad aumento del patrimonio.

I conferimenti di capitale previsti alle precedenti lettere *c)* e *d)* devono essere preventivamente accettati dal Consiglio di amministrazione.

Art. 4.

Ai sottoscrittori di quote sociali di cui alla lettera *c)* dell'articolo precedente sarà corrisposto, in base alle risultanze del conto consuntivo, un interesse nella misura, però, non mai superiore al 4 per cento sulle somme versate.

L'interesse sovraindicato verrà attribuito anche alle parti di capitale di cui alle lettere *a)*, *b)* e *d)* dello stesso articolo, devolvendosi all'Ente provinciale o alle sezioni autonome secondo la rispettiva competenza, pel conseguimento degli scopi statutari.

Art. 5.

Le quote sociali sono alienabili, trasmissibili e negoziabili in tutti i modi consentiti dalle leggi vigenti per i titoli nominativi. I trasferimenti devono essere notificati al Consiglio di amministrazione dell'Istituto coi documenti che li comprovano. Per i trasferimenti tra vivi si esige altresì la preventiva approvazione del Consiglio stesso.

Nel caso che una quota sia trasferita a più persone, queste dovranno designare un loro rappresentante che, nei rapporti con l'Istituto, sarà considerato quale unico titolare della quota indivisa a tutti gli effetti del presente statuto.

Un elenco nominativo dei sottoscrittori di quote sociali e dei relativi versamenti e conferimenti eseguiti sarà tenuto al corrente e a libera visione dei sottoscrittori medesimi.

AMMINISTRAZIONE

Art. 6.

L'Istituto è amministrato da un Consiglio composto da un minimo di 11 membri, di cui:

- a) 7 membri eletti dal Consiglio comunale del capoluogo della Provincia, di cui 2 scelti fra gli inquilini dell'Istituto;
- b) 2 membri eletti dal Consiglio provinciale;
- c) 1 membro nominato dal Ministro dei lavori pubblici;
- d) 1 membro nominato dalla Cassa di risparmio della Provincia;
- e) n. ... consiglieri da eleggersi dai sottoscrittori di quote sociali di cui alla lettera c) dell'articolo 3 (quando esistono).

Non sono ammessi nuovi conferimenti con rappresentanza.

Art. 7.

Il Consiglio elegge nel proprio seno il Presidente, un vice Presidente, ed un Segretario.

Il Segretario può essere nominato anche al di fuori del Consiglio, ma in tal caso, ha voto semplicemente consultivo.

La rappresentanza giuridica dell'Istituto risiede nel Presidente o in chi ne fa le veci.

Art. 8.

Non possono far parte del Consiglio di amministrazione e decadono dalla carica qualora vi siano stati nominati:

- a) coloro che abbiano lite vertente con l'Istituto o che abbiano debiti o crediti verso di esso;
- b) i parenti ed affini fino al terzo grado; la relativa incompatibilità colpisce il meno anziano di nomina ed in caso di nomina contemporanea è considerato come anziano il maggiore di età;
- c) coloro che direttamente o indirettamente abbiano parte in servizi, riscossioni, somministrazioni od appalti interessanti l'Istituto.

Art. 9.

Il Consiglio di amministrazione dura in carica 4 anni.

I suoi membri possono essere riconfermati. La loro rinnovazione ha luogo per metà alla scadenza del primo biennio mediante sorteggio, e in seguito per anzianità.

I consiglieri che senza giustificati motivi non parteciperanno a tre sedute consecutive decadranno dalla carica.

Art. 10.

In caso di decadenza, rinuncia o morte dei singoli componenti il Consiglio, si procederà subito alla sostituzione da parte di chi nominò gli uscenti.

I nuovi consiglieri resteranno in carica per il tempo residuo che rimaneva a compiersi dai predecessori.

Art. 11.

I membri del Consiglio non possono prendere parte a deliberazioni o ad atti e provvedimenti concernenti interessi loro o dei parenti ed affini fino al quarto grado, o di società delle quali siano amministratori o soci illimitatamente responsabili.

Art. 12.

Ai membri del Consiglio di amministrazione è corrisposta una indennità stabilita dall'Assemblea.

Il Consiglio potrà inoltre assegnare un'indennità al Presidente, al vice Presidente ed a quei consiglieri a cui fossero demandati speciali incarichi.

Art. 13.

Il Presidente ha la rappresentanza legale dell'Istituto, convoca e presiede le adunanze del Consiglio, cura l'esecuzione delle deliberazioni di questo e dell'Assemblea, vigila sull'amministrazione dell'Istituto e procede alla trattazione e spedizione degli affari, firma la corrispondenza, gli atti e i contratti, questi ultimi in unione al Segretario del Consiglio o a chi sia dal Consiglio stesso designato a sostituirlo, ad eccezione di quelli di affitto.

Adotta, se l'urgenza lo richiede, i provvedimenti che sarebbero di competenza del Consiglio convocandolo, in tal caso senza indugio per riferire in merito agli stessi e richiederne la relativa ratifica.

Il Presidente provvede inoltre alla esecuzione e disdetta delle locazioni, promuove tutte le azioni giudiziarie occorrenti per la risoluzione dei contratti di affitto in caso di insolvenza od inadempienza per pagamento di fitto e di accessori, per sfratto ed altro nei confronti degli inquilini, nonchè le azioni possessorie e tutte le altre innanzi ai pretori ed ai conciliatori, senza bisogno di particolare autorizzazione da parte del Consiglio.

Art. 14.

Il vice Presidente può sostituire il Presidente negli incarichi e nelle funzioni che gli vengono deferiti dal Consiglio di amministrazione o dal Presidente stesso. In caso di sua assenza od impedimento egli lo so-

stituisce con gli uguali poteri. Mancando anche il vice Presidente le funzioni del Presidente sono esercitate dal consigliere più anziano.

Art. 15.

Il Consiglio di amministrazione terrà seduta almeno una volta al mese. Esso sarà anche convocato ogni qual volta il Presidente lo stimi opportuno, od a richiesta di cinque consiglieri o di due Sindaci effettivi.

Nei casi di urgenza, riconosciuti poi tali nella stessa adunanza, la comunicazione potrà essere effettuata il giorno precedente.

Art. 16.

Le adunanze del Consiglio di amministrazione sono presiedute dal Presidente o dal vice Presidente o, in caso di loro mancanza, dal consigliere più anziano fra i presenti.

Per la validità delle deliberazioni occorre la presenza di almeno la metà dei componenti e la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. A parità di voti prevarrà quello di chi presiede.

Art. 17.

Spetta al Consiglio di amministrazione di compiere tutti gli atti di gestione sia ordinaria che straordinaria per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi dell'Ente salvo quelli demandati al Presidente, ed in particolare di deliberare circa:

- a) l'accettazione di donazioni, lasciti ed obbligazioni;
- b) gli acquisti, le vendite, la permuta di immobili e la costituzione di servitù attive e passive;
- c) l'approvazione dei progetti di costruzione e di trasformazione delle case;
- d) la contrattazione di mutui, le iscrizioni, postergazioni, riduzioni, rinnovazioni e cancellazioni di ipoteche e le rinunce al diritto di ipoteca legale;
- e) le autorizzazioni di qualsiasi operazione presso gli Uffici del debito pubblico e della Cassa depositi e prestiti;
- f) la nomina dei procuratori, le transazioni e compromissioni in arbitri anche amichevoli compositori, le autorizzazioni all'esercizio delle azioni da promuovere innanzi all'Autorità giudiziaria e amministrativa, salvo quelle indicate dall'articolo 13;
- g) l'accettazione dei nuovi conferimenti di quote sociali e la determinazione delle norme per la valutazione di quelli effettuati in immobili;

h) l'approvazione dei regolamenti interni e degli organici del personale e la determinazione delle cauzioni da prestarsi dagli aventi maneggio di danaro;

i) l'approvazione dei regolamenti per la costruzione, locazione, manutenzione, uso e gestione delle case;

l) la nomina e la revoca dei funzionari ed impiegati di ruolo per le quali, in parziale deroga dell'articolo 16, occorre il voto favorevole dei due terzi dei componenti il Consiglio, ferma la norma che gli incaricati del maneggio del danaro e dei valori dell'Istituto debbono prestare una congrua cauzione;

m) l'approvazione dei bilanci preventivi e dei conti consuntivi, da sottoporsi questi ultimi all'Assemblea dei conferenti;

n) l'impiego delle somme eccedenti i bisogni di cassa;

o) la dichiarazione di decadenza o di incompatibilità dei consiglieri nei casi indicati negli articoli 8 e 9;

p) la designazione delle persone incaricate di riscuotere e quietanzare per conto dell'Istituto e le modalità dei pagamenti.

Art. 18.

Gli amministratori rispondono in proprio ed in solido nei doveri loro imposti dalla legge, dall'atto costitutivo e dallo statuto.

Art. 19.

Per la sorveglianza delle operazioni dell'Istituto e per la revisione del bilancio sarà costituito un collegio di Sindaci di cinque componenti, dei quali tre effettivi e due supplenti.

Uno dei Sindaci effettivi è nominato dal Ministro dei lavori pubblici di concerto con quello delle finanze, uno dal Comune e uno dai sottoscrittori di quote sociali di cui alla lettera c) dell'articolo 3, ai quali, nella votazione da effettuarsi insieme a quella per la designazione dei membri del Consiglio, spetterà un voto per ogni lire 10.000 sottoscritte e versate.

Dei due Sindaci supplenti, uno è designato dal Comune di e uno dalla Cassa di risparmio delle Provincie.

I Sindaci vengono nominati ogni quattro anni e possono essere riconfermati.

Per la incompatibilità, la decadenza e la sostituzione loro valgono le norme stabilite per i componenti il Consiglio di amministrazione.

Ai Sindaci effettivi sarà corrisposta una indennità nella misura che sarà deliberata ogni anno dall'Assemblea in sede di approvazione del conto consuntivo.

Il Presidente del collegio dei Sindaci è eletto dall'Assemblea di cui all'articolo 21.

Art. 20.

I Sindaci debbono:

- 1) esaminare i libri ed i registri contabili in confronto ai documenti giustificativi;
- 2) accertare che siasi adempiuto all'obbligo della cauzione da parte degli impiegati tenuti a prestarla;
- 3) fare frequenti ed improvvisi riscontri di cassa;
- 4) rivedere il conto consuntivo e farne la relazione;
- 5) vigilare sull'osservanza dello statuto e delle disposizioni regolamentari per quanto attinenti alla gestione finanziaria.

I Sindaci effettivi hanno facoltà di assistere a tutte le sedute del Consiglio.

Art. 21.

L'Assemblea è costituita da tutti i conferenti di quote sociali di cui alla lettera c) dell'articolo 3.

Ad essa spetta l'approvazione annuale del conto consuntivo dell'Istituto e delle sezioni autonome.

L'Assemblea è convocata dal Presidente dell'Istituto con avviso contenente l'ordine del giorno da pubblicarsi almeno 5 giorni prima dell'adunanza nel foglio annunci legali della Provincia ed in un giornale quotidiano fra i più diffusi nella Provincia.

È data facoltà ad ogni conferente di farsi rappresentare da altro sottoscrittore mediante delega.

Art. 22.

L'Assemblea può essere convocata in via straordinaria con le stesse norme previste nell'articolo precedente quando la convocazione sia deliberata dal Consiglio o sia chiesta da almeno sette consiglieri o da tanti conferenti che rappresentino almeno un quarto del capitale sottoscritto.

Art. 23.

L'Assemblea può deliberare validamente all'ora indicata nell'avviso, qualunque sia il numero degli intervenuti e delle quote rappresentate.

Il Presidente dell'Assemblea è scelto fra gli intervenuti, fuori del Consiglio.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti e nella votazione a ciascun conferente compete un voto ogni lire 10.000 di capitale conferito.

Art. 24.

L'esercizio finanziario coincide con l'anno solare.

Almeno tre mesi prima della fine di ciascun esercizio il Presidente dovrà sottoporre all'approvazione del Consiglio lo schema di bilancio preventivo per l'esercizio successivo riguardante l'intera gestione, distinto per capitoli.

Lo schema di bilancio sarà corredato da una relazione illustrativa con particolare riferimento all'andamento del mercato degli alloggi ed al fabbisogno di abitazioni popolari in tutti i centri abitati della Provincia, ed all'eventuale programma di nuove costruzioni da svolgere dall'Istituto.

Il bilancio dovrà essere trasmesso al Ministero dei lavori pubblici insieme con la relazione illustrativa e la deliberazione di approvazione del Consiglio almeno due mesi prima dell'inizio dell'esercizio finanziario cui esso si riferisce.

Nessuna spesa può essere erogata se non trovi capienza nella previsione del relativo capitolo di bilancio.

Le eventuali variazioni occorrenti dovranno essere preventivamente approvate dal Consiglio e di esse sarà senza indugio data comunicazione al Ministero dei lavori pubblici.

Art. 25.

Entro due mesi dalla chiusura di ciascun esercizio finanziario il Presidente dovrà sottoporre il conto consuntivo, particolarmente illustrato, al collegio dei Sindaci il quale dovrà, nel termine di un mese, riferirne con apposita relazione.

Detto conto consuntivo con la relazione del Presidente e del collegio dei Sindaci verrà sottoposto al Consiglio di amministrazione e quindi all'approvazione dell'Assemblea.

Intervenutane l'approvazione, il conto consuntivo sarà trasmesso, non più tardi del 31 ottobre di ciascun anno al Ministero dei lavori pubblici, corredato della dimostrazione analitica dei profitti e delle perdite e della ripartizione degli utili netti, nonchè della relazione del Presidente, di quella del collegio dei Sindaci e dell'estratto del processo verbale delle adunanze del Consiglio di amministrazione e della Assemblea nelle quali il conto sarà stato discusso.

Art. 26.

L'Istituto dovrà costituire un fondo di riserva assegnandovi non meno di un ventesimo degli utili netti annuali risultanti dopo il prelievo degli interessi di cui all'articolo 4 fino a che il fondo medesimo abbia raggiunto almeno il quinto del patrimonio dell'Istituto.

Il fondo di riserva sarà impiegato in titoli dello Stato o garantiti dallo Stato.

I residui utili netti dell'esercizio possono essere destinati soltanto al raggiungimento degli scopi dell'Istituto indicati nell'articolo 2.

COSTRUZIONE E GESTIONE DELLE CASE

Art. 27.

Le case da costruirsi, da acquistarsi o da assumersi in conduzione od amministrazione dovranno avere, od essere poste in condizioni di avere i requisiti richiesti dalle leggi vigenti in materia di edilizia popolare ed economica e corrispondere alle disposizioni dei regolamenti locali di edilizia e di igiene.

Per la locazione delle case popolari l'Istituto si conformerà alle norme stabilite dalle leggi in vigore e dai propri regolamenti.

I subaffitti sono vietati.

Art. 28.

L'appalto delle costruzioni e delle forniture dovrà essere deliberato dal Consiglio di amministrazione previo esperimento di asta pubblica o di licitazione privata fra non meno di 5 ditte specialmente idonee.

Solo in casi eccezionali e per giustificati motivi il Consiglio di amministrazione con sua motivata deliberazione potrà disporre diversamente. La deliberazione, per essere esecutiva, dovrà riportare l'approvazione del Ministero dei lavori pubblici quando trattasi di appalto di lavori o di forniture di importo superiore alle lire 500.000.

Art. 29.

I locali a piano terreno possono essere adibiti a botteghe, magazzini o laboratori da darsi in locazione, esclusi però gli spacci di bevande alcoliche.

Tutti i locali in genere potranno essere destinati ad istituzioni di carattere igienico ed educativo, bagni, asili per lattanti, case per bambini, doposcuola, biblioteche popolari, sale di riunione e di lettura.

Il reddito effettivo o presunto dei locali non destinati ad uso di abitazione non può essere superiore ad un quarto del reddito dell'intero fabbricato.

In nessun caso potrà essere concesso l'uso gratuito dei locali dell'Istituto, ad eccezione delle istituzioni di beneficenza o di carattere assistenziale.

Art. 30.

Il Consiglio di amministrazione determina le condizioni ed i canoni di affitto tenendo conto di tutte le entrate ed esigenze dell'azienda in modo da assicurare il pareggio del bilancio.

Nella parte passiva di questo si dovrà tenere conto di tutte le spese di gestione ed in ispecie:

- a) dell'interesse sul capitale di fondazione e per il servizio dei mutui;
- b) delle spese di amministrazione generale, di assicurazione e di riscossione delle pigioni;
- c) delle imposte, sovrainposte, tasse generali e speciali;
- d) delle spese per il personale di custodia e per la illuminazione delle parti comuni dei fabbricati;
- e) delle spese di manutenzione ordinaria e per la fornitura di acqua;
- f) di una quota per compenso di sfitti;
- g) di una quota per la costituzione di un fondo di riserva e per la costituzione di un fondo per la manutenzione straordinaria.

Il Consiglio potrà inoltre comprendere nella pigione, durante il periodo di esenzione dalla imposta sui fabbricati, una quota per la formazione di un fondo di compensazione per il periodo successivo in cui i fabbricati saranno soggetti alla detta imposta.

Tale fondo di compensazione sarà tenuto in evidenza a parte nella contabilità.

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 31.

La liquidazione dell'Istituto dovrà essere deliberata dal Consiglio di amministrazione e dall'Assemblea dei conferenti con le stesse modalità previste per le modifiche allo statuto e soltanto in caso di impossibilità di continuare a perseguire il proprio scopo o di perdita della metà del capitale.

In caso di liquidazione, dopo soddisfatti gli obblighi assunti verso i terzi, si rimborseranno, quando non siano state date a fondo perduto, le somme che gli enti od i privati versarono effettivamente per costituire il capitale dell'Istituto.

L'eventuale avanzo di patrimonio sarà devoluto allo Stato.

Art. 32.

Per tutto quanto non è previsto dal presente statuto valgono le disposizioni delle leggi vigenti sulle case popolari ed economiche.