

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori DERIU, BELLISARIO, LO GIUDICE e DE LUCA Angelo

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 MAGGIO 1967

Modifica dell'articolo 6, quinto comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, concernente il patrimonio edilizio della gestione INA-Casa

ONOREVOLI SENATORI. — Il disegno di legge che abbiamo l'onore di presentare è motivato da una esigenza fortemente sentita in tutto il Paese da parte degli assegnatari di alloggi INA-Casa, in attuazione dei programmi a suo tempo indicati dalle apposite leggi.

I beneficiari degli alloggi di cui sopra si dividono in tre distinte categorie: la prima riguarda coloro che sono divenuti proprietari *ex nunc* mediante ipoteca legale a favore degli Enti cui, in virtù della legge 14 febbraio 1963, n. 60, è stato trasferito tutto il patrimonio edilizio del disciolto Istituto INA-Casa; la seconda riguarda gli assegnatari con patto di futura vendita; la terza riguarda gli « inquilini », per i quali continua a vigere il regime degli affitti.

La legge n. 60, sopra richiamata, mentre stabilisce condizioni particolari per il passaggio in proprietà delle case agli assegnatari (si può affermare che lo spirito della legge sia proprio quello di costituire le condizioni favorevoli per l'acquisizione della proprietà degli alloggi), detta delle norme che, oggettivamente, limitano di molto l'autonomia delle comunità degli assegnatari ed impongono agli stessi condizioni finanziarie molto gravose.

Per la categoria, infatti, degli assegnatari con patto di futura vendita, e per quella degli assegnatari-inquilini, viene abolita la amministrazione condominiale autonoma per essere trasferita agli Enti più sopra indicati, i quali gestiscono le somme delle quote versate dai singoli, a titolo di amministrazione ordinaria e di manutenzione, secondo le norme stabilite dai decreti n. 1288 e n. 1289 del 2 settembre 1966, emanati dal Ministro dei lavori pubblici di concerto col Ministro del lavoro e della previdenza sociale.

A prescindere dall'entità delle cifre, che pure è rilevante (lire 380 mensili a vano per la manutenzione ordinaria, lire 220 mensili a vano per l'amministrazione) non si vede il perchè ai compiti di gestione e di amministrazione non debbano provvedere gli stessi assegnatari, costituiti in regolari condomini, anzichè un Ente che, tutto sommato, è estraneo alle vicende e alle sorti delle case e dei loro abitanti. L'interesse dei proprietari è di gran lunga maggiore di quello dell'Ente pubblico e la tutela di tale interesse è meglio garantita dal titolare privato.

Vero è che l'Ente garantisce il pagamento delle quote di ammortamento alla Gescal e che la responsabilità dell'Ente circa le case assegnate in locazione è diversa da quella

che ha nei confronti di quelle assegnate a riscatto, ma è pure vero che ogni assegnatario ha interesse diretto a conservare integro il bene immobile che aspira, presto o tardi, a riscattare (e a maggior ragione ciò vale per coloro che hanno già stipulato il patto di futura vendita). È frequente poi il caso in cui in uno stesso stabile convivano le tre categorie sopraelencate; in simili circostanze soltanto l'esistenza di un condominio può risolvere il problema, diversamente si avrebbe l'assurdo di proprietari costretti a conferire l'amministrazione della propria casa e, quindi dei propri interessi, a persone estranee. E ciò in contrasto con un principio di diritto valido per la generalità dei cittadini.

Non v'è chi non veda la differenza esistente fra l'amministrazione gestita da una burocrazia anonima (basta considerare cosa avviene negli stabili curati dall'Incis!) e quella affidata alla responsabilità dei singoli assegnatari.

Occorre, oltretutto, abituare sempre più il cittadino all'assunzione delle responsabi-

lità che gli competono e smetterla con la pretesa che ha lo Stato di voler tenere sotto tutela persone già mature e consapevoli, tanto più che gli esempi che ci vengono offerti dall'amministrazione statale non sono sempre edificanti!

Nel presente disegno di legge non viene considerata la richiesta di « riaprire » i termini per la domanda di riscatto, in quanto questi sono tuttora validi, visto che il regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, n. 1471, prevede cinque anni a decorrere dall'effettivo passaggio del bene immobile dalla Gescal ai nuovi Enti indicati nella legge n. 60, passaggio, nella maggioranza dei casi, non ancora avvenuto.

Confidiamo che il Senato voglia dare sollecita approvazione al presente disegno di legge, anche per ridare la tranquillità ad oltre 600 mila famiglie, interessate alla vicenda INA-Casa-Gescal.

DISEGNO DI LEGGE

Articolo unico.

L'articolo 6, quinto comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, concernente il patrimonio edilizio della gestione INA-Casa, è sostituito dai seguenti:

« L'ammontare delle quote dovute dagli assegnatari per l'amministrazione, manutenzione, incasso e resocontazione delle rate di ammortamento, verrà fissato distintamente con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro del lavoro e della previdenza sociale.

Gli assegnatari degli alloggi a riscatto con patto di futura vendita saranno esonerati dal pagamento delle quote di amministrazione e di manutenzione nel caso in cui chiedano, a maggioranza degli aventi diritto, di

autoamministrarsi e si impegnino a sostenere in proprio tutte le spese di amministrazione e di manutenzione, partecipando direttamente ai condomini, con osservanza in quanto applicabili, delle disposizioni di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice civile.

La responsabilità per la mancata esecuzione delle opere di manutenzione fa carico ai condomini di cui al comma precedente.

Il controllo funzionale ed amministrativo dei condomini è esercitato dagli Enti ai quali sono stati trasferiti gli alloggi in proprietà ai sensi della presente legge ».