(N. 55)

SENATO DELLA REPUBBLICA

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei Senatori MARINA, TERRAGNI, CROLLALANZA, ZAGAMI, TURCHI, BARBARO, ROGADEO, e FRANZA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 SETTEMBRE 1953

Emissioni di obbligazioni fondiarie a favore dei lavoratori e degli enti e imprese che si propongono la costruzione di case popolari e popolarissime.

ONOREVOLI SENATORI. — La nota grave deficienza degli alloggi, che costringe milioni di cittadini italiani ad essere senza casa ed altri milioni a vivere in condizioni d'ambiente che spesso ripugnano ad ogni umana considerazione, mentre dall'altro lato stanno – quasi per beffa ed ironia – abitazioni civili e di lusso ad altissimo prezzo, in buona parte vuote per mancanza di compratori e di inquilini, ci induce a considerare con serietà e profonda consapevolezza sociale il problema della costruzione di case a tipo popolare e popolarissimo.

Avendo presente che le succitate abitazioni di lusso vengono costruite ad opera dell'iniziativa privata a scopo fortemente speculativo, senza tener presente le necessità delle classi meno abbienti, abbiamo tratto le seguenti considerazioni:

1° i piani « Fanfani » e « Tupini », dati i limitati mezzi dell'uno e le particolari difficoltà di attuazione dell'altro, non apportano che un molto modesto contributo alla risoluzione dell'enorme problema della casa;

2° gli Istituti per le case popolari, le iniziative delle Cooperative edili fra lavoratori ed Enti analoghi dispongono pure – in rapporto alle esigenze del problema – di pochissimi mezzi cosicchè, mentre in stato di normalità il loro apporto risulta notevole, nella situazione attuale esso è pressochè insignificante poichè non raggiunge neppure il 5 per cento delle costruzioni annue;

3° le iniziative di altri enti pubblici, quali i Comuni, le Provincie, ecc. abbracciano anch'esse un campo assai limitato a motivo degli scarsi mezzi sui quali possono fare assegnamento;

4° esistono in Italia milioni di lavoratori che – disponendo di un piccolo capitale, frutto del loro risparmio – se fossero convenientemente aiutati e incoraggiati sarebbero disposti ad iniziare subito la costruzione di un nuovo alloggio per sè e la famiglia;

5° numerose imprese e società immobiliari sarebbero disposte ad intraprendere la costruzione in serie di case popolari e popolarissime, dando a costruzione finita in affitto

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1300)

i locali a modico canone, purchè fossero poste in condizioni di ottenere facilitazioni nei costi dei mutui e nelle spese per le costruzioni, al pari degli Istituti per le Case popolari e delle cooperative edili.

6° chiunque – privato, cooperativa, impresa od ente – sia intenzionato di costruire case per abitazione a carattere popolare e popolarissimo, deve essere agevolato in ogni modo mediante la esenzione venticinquennale dalle tasse e dai dazi sui materiali e da quanto altro si ritiene possa consentire o facilitare la rapida realizzazione della progettata costruzione e il suo collocamento sia in vendita che in affitto;

7° se si vuole veramente affrontare in profondità il problema della costruzione in grandissima quantità delle precitate case a tipo economico, popolare e popolarissimo, occorre sopperire alla deficienza di capitale del costruttore mediante l'emissione di apposite obbligazioni fondiarie facilmente negoziabili ed a bassa spesa per gli interessi.

L'esame particolare e dettagliato del problema della costruzione di alloggi sufficienti a sopperire completamente alle esigenze attuali della popolazione italiana, meriterebbe una lunga e ponderosa disquisizione, che ovviamente non è possibile effettuare in questa sede.

Basterà però dire che tale problema ci perseguita ancora dalla fine della prima guerra mondiale, con una breve parentesi che va dal 1933 al 1938, in cui si aveva, ad esempio, in Milano – che è una piazza significativa in materia – un'aliquota permanente del 5 per cento degli alloggi sfitti, il che era sufficiente a permettere l'avvicendamento degli inquilini, soddisfacendo in pari tempo le esigenze di tutte le categorie sociali, con particolare riguardo alla classe lavoratrice.

Siccome – come premesso – gli attuali piani governativi e di tutti gli altri Enti che si occupano della costruzione di alloggi popolari sono insufficienti e inadeguati alle effettive necessità di realizzazione, si rende necessario esaminare e risolvere almeno uno dei lati forse sconosciuti del problema che ci angustia, vale a dire l'agevolazione nella costruzione del proprio alloggio a tutti quei lavoratori che hanno la possibilità di disporre di quanto occorre per dare inizio ai lavori. E questi lavoratori – per nostra parziale fortuna – non sono pochi in Italia !

In Italia, come è noto, esistono milioni di lavoratori poveri e poverissimi, che sono cioè nelle condizioni di provvedere appena appena, col salario che percepiscono, al magro sostentamento della famiglia, ma esistono altresì milioni di lavoratori che si possono definire « abbienti », nel senso di fruire di una rendita – sia direttamente col loro guadagno, che attraverso le risorse di varia natura del proprio nucleo famigliare – discreta in relazione, si intende, alle condizioni materiali degli altri lavoratori ed allo stato economico generale del Paese.

Di questa condizione di quasi « agiatezza » economica di una cospicua parte di lavoratori, si può avere una conferma ed una riprova osservando la progressiva e costante motorizzazione della classe lavoratrice, che oggi per la maggior parte percorre con le varie « Vespe », « Lambrette » e motorini molteplici, le strade che portano al luogo ove prestano la loro opera sciamando poi gioiosi nei giorni festivi su tutte le strade percorribili.

È evidente quindi che verso tutti questi lavoratori più « abbienti » debbono essere incanalati quei provvedimenti facilitativi ed integrativi che possa loro permettere – come è loro più vivo desiderio – la costruzione della propria casa, in quanto è ovvio che come onestamente e puntualmente liquidano le rate mensili dei motorini e delle motoleggere di cui sopra, quando non le abbiano già pagate subito per contanti, altrettanto e più farebbero se si desse loro la possibilità di possedere un alloggio proprio, ove sentirsi veramente padroni di se stessi, per godere le gioie della famiglia.

Per gli altri lavoratori, cui occorre provvedere la casa da dare loro in affitto con canone modesto, il progetto che vi sottoponiamo prevede di agevolare con prestiti obbligazionari tutte quelle imprese pubbliche e private che intendono costruire case popolari e popolarissime le quali dovrebbero essere cedute in affitto ai lavoratori con canoni che non superino il 6 per cento del costo della costruzione; misura questa che determinerà un affitto

sopportabile per la massa lavoratrice e che apporterà un utile equilibrio al mercato degli alloggi.

Anche su queste obbligazioni è previsto un contributo da parte dello Stato del 3 per cento sull'ammontare degli interessi: interessi che si dovrebbero fissare in ragione del 6 per cento essendo questo oggi il tasso che alletta il risparmiatore consentendo perciò il rapido collocamento di dette obbligazioni qualora fossero intelligentemente e opportunamente lanciate pubblicitariamente sul mercato.

A tale scopo il piano proposto prevede la costruzione complessiva di un milione di alloggi da realizzarsi nel giro di dieci anni, perchè è evidente che un progetto di tal mole non può che avere un andamento lento e progressivo di attuazione.

A parere dei proponenti sarebbe sufficiente che il lavoratore che desidera costruirsi la casa fosse in possesso del minimo necessario del 20 per cento, sul valore complessivo del terreno e dell'immobile che egli intende costruire.

Per il rimanente del valore della costruzione, cioè per l'altro 80 per cento, si dovrebbe provvedere mediante l'assegnazione graduale di apposite obbligazioni fondiarie aventi le caratteristiche peculiari degli scopi che si vogliono raggiungere come è sopradetto.

Praticamente chi ha bisogno dell'alloggio o vuol costruire una casa popolare da dare in affitto dovrebbe presentarsi ad uno degli esistenti Istituti di Credito Immobiliare col progetto approvato dalle competenti autorità e col titolo di proprietà del terreno ove costruire, e detti Istituti dopo aver vagliata con sollecitudine la richiesta, dovrebbero determinare l'ammontare del mutuo e far tenere l'equivalente in danaro al richiedente.

Le predette obbligazioni – che debbono essere al portatore perchè possano avere una rapida e facile circolazione – dovrebbero, a giudizio dei proponenti, essere emesse al tasso del 6 per cento, con un contributo da parte dello Stato del 3 per cento.

È noto a tutti, come ripetutamente detto, che il tasso del 6 per cento è un tasso che alletta generalmente i risparmiatori, per cui le obbligazioni stesse avrebbero certamente una buonissima accoglienza ed un facile collocamento sul mercato.

Per facilitare il collocamento e la circolazione è naturalmente necessario far obbligo alla Banca d'Italia di monetizzare le obbligazioni al cento per cento del loro valore nel caso che gli istituti mobiliari ne avessero necessità. In tal modo il realizzo del piano di costruzione avrà certamente un rapido corso, poichè si sa che la iniziativa privata è in proposito sollecita e celerissima.

Il contributo complessivo a carico dello Stato per quanto si propone potrà aggirarsi attorno ai 4–5 miliardi all'anno, stante che il finanziamento per 100.000 alloggi da costruirsi all'anno potrà ammontare come massimo a 150 miliardi, tenendo presente una media di finanziamento di un milione e mezzo per alloggio, ed ammesso che nessuna obbligazione fosse collocata.

Gli interessi relativi, ammontanti a 9 miliardi sarebbero conseguentemente per 4 e mezzo a carico dello Stato e 4 e mezzo a carico del prenditore. Progressivamente e naturalmente il contributo a carico dello Stato arriverebbe gradualmente al decimo anno ad un massimo di 40 miliardi, che decrescerebbero e si annullerebbero al venticinquesimo anno.

È da mettere poi in evidenza che i 150 miliardi di eventuale carta moneta che si dovessero porre in circolazione nel caso limite che nessuna obbligazione fosse assorbita dal mercato – il che è evidentemente fuori dalla realtà perchè certamente una parte anche notevole dei 150 miliardi sarà coperta dal risparmio privato – rientrerebbero in breve tempo nelle casse dello Stato, poichè è evidente e notorio che tutto rientra presto o tardi nello Stato, che può togliere la moneta ritenuta esuberante mediante la emissione di prestiti.

D'altro canto quando si emette del nuovo denaro per ragioni di commercio e di progresso sociale, e non per ragioni di speculazione, il danaro stesso rientra certamente nelle casse dello Stato sia sotto forma di tasse che di prestiti e comunque un lieve aumento della circolazione favorisce gli scambi e tonifica il mercato finanziario che è oggi fortemente depresso.

Come si osserva dall'esposizione che precede, il progetto di legge che abbiamo l'onore di presentare, non riveste in definitiva un

carattere ed una grandezza tale da mettere a repentaglio il Bilancio dello Stato data la modestia e la gradualità delle somme che questo dovrebbe dare come suo speciale contributo alla grandiosa impresa di costruire un milione di alloggi popolari e popolarissimi.

Questo bilancio – a giudizio dei proponenti – può benissimo sopportare un onere che, come l'attuale, permetterebbe di attivare rapidamente l'industria edilizia popolare e popolarissima e permetterebbe nello stesso tempo di offrire un tangibile e concreto aiuto ad una gran massa di lavoratori, colla conseguenza finalistica di contribuire largamente alla risoluzione più ampia di un grande problema sociale che travaglia tutta la Nazione.

DISEGNO DI LEGGE

—

Art. 1.

Il Ministero del tesoro è autorizzato ad emettere obbligazioni fondiarie al tasso del 6 per cento annuo netto da imposte presenti e future e ammortizzabili in 25 anni.

Art. 2.

L'ammontare della emissione delle obbligazioni di cui all'articolo 1 non dovrà superare l'ammontare di lire 150 miliardi annuo e ciò per un periodo di anni dieci.

Art. 3.

Le obbligazioni di cui all'articolo 1 saranno assegnate a tutti i lavoratori che intendano costruire l'abitazione per sè e per la propria famiglia fino alla concorrenza dell'80 per cento del valore dell'immobile.

Art. 4.

Le obbligazioni di cui all'articolo 1 saranno assegnate a tutti gli enti, società e imprese che provvedono alla costruzione di case popolari e popolarissime da cedere in affitto con canoni non superiori al 6 per cento del costo dell'immobile costruendo.

Art. 5.

Tutti gli istituti di credito fondiario sono autorizzati al collocamento delle obbligazioni di cui all'articolo 1 e alla assegnazione dei mutui obbligazionari previsti dagli articoli 3 e 4.

Art. 6.

La Banca d'Italia è autorizzata ad anticipare fino al 100 per cento del valore delle obbligazioni sopradette che venissero presentate dagli Istituti autorizzati al collocamento.

Art. 7.

Il Ministero del Tesoro è autorizzato a provvedere per il pagamento dell'interesse del 3 per cento annuo quale contributo a carico dello Stato.