PROGRAMMA DECENNALE

CASE PER LAVORATORI

GESCAL

COMITATO CENTRALE PER IL PROGRAMMA

A cura di GIROLAMO MARSOCCI

Presentazione

Il momento in cui questa pubblicazione vede la luce è uno dei più delicati del Programma Decennale di costruzione di alloggi per lavoratori, meglio noto come «Programma GESCAL».

Infatti, dopo aver attraversato una lunga fase di impostazione, di elaborazione e di studio — dovuta tanto alla complessità dei compiti quanto alla molteplicità delle operazioni — esso ha finalmente, in questi ultimi mesi, iniziato concretamente il proprio cammino.

Il presente opuscolo, contenente una esposizione delle linee fondamentali del Programma ed una raccolta delle relative fonti legislative, arriva perciò quanto mai opportuno: e il Comitato Centrale, provvedendo alla sua stampa e diffusione, non ha fatto altro che corrispondere ad un'esigenza che sempre più vivamente e diffusamente veniva espressa da più parti.

L'obiettivo che questa pubblicazione si propone è duplice: da un lato, vuole servire da "vademecum" per tutti coloro che, — ai diversi livelli e specialmente a quello provinciale — sono dalla legge chiamati a collaborare all'attuazione del Programma; dall'altro, essa mira a stimolare, attraverso una sempre più ampia ed approfondita conoscenza dei problemi, il contributo di ognuno — istituti ed organizzazioni, professionisti, lavoratori, singoli cittadini — al conseguimento di una sempre maggiore efficienza dell'intervento pubblico anche in questo settore.

E' possibile che, nonostante la migliore buona volontà e l'impegno postovi, il lavoro svolto si riveli ancora di non completa soddisfazione, nel senso che vi sia qualche lacuna ovvero che alcuni aspetti dei temi affrontati, per la dinamica stessa dei problemi che si pongono, non siano interamente chiari; soprattutto potrà avvenire che, per la sua forma, esso non venga ancora adeguatamente incontro al bisogno di informazione semplice ed elemen-

tare che è particolarmente avvertito in mezzo a quelle vaste categorie di lavoratori che sono anche i destinatari delle abitazioni del Programma.

Ebbene, il Comitato Centrale non ha escluso che, in successive edizioni od attraverso specifiche illustrazioni di argomenti particolarmente interessanti, anche a questo si possa eventualmente sopperire: per intanto si è voluto non procrastinare ulteriormente la disponibilità di uno strumento pratico di informazione sulla complessa materia, da tempo e da più parti così vivamente atteso.

E' doveroso infine esprimere al Dott. Girolamo Marsocci — della Segreteria del Comitato Centrale per il Programma — un particolare apprezzamento e un vivo ringraziamento, per la serietà, la sollecitudine e l'impegno dimostrati nell'esecuzione dell'incarico affidatogli.

Maggio 1966.

ELIO CAPODAGLIO
Presidente del Comitato Centrale
Programma Decennale Case Lavoratori

CAPITOLO I

I precedenti del Programma Decennale.

Il Piano incremento occupazione operaia nei due settenni INA-Casa.

L'esigenza di un intervento dello Stato per un'edilizia a carattere economico e popolare si è manifestata da decenni: i primi interventi risalgono addirittura all'inizio del secolo e si sono concretati, per l'appagamento di necessità di particolari ceti sociali, nell'affitto a basso corrispettivo e con strumenti limitati ed a mano a mano istituzionalizzati.

Ma dal secondo dopoguerra in poi il problema ha assunto proporzioni ed aspetti più rilevanti, per molteplici e complesse ragioni, quali la distruzione di una notevole parte del patrimonio edilizio preesistente, l'esistenza di abitazioni inidonee e malsane, le mutate condizioni di vita, le forti migrazioni interne con lo spostamento nei centri urbani di nuove forze di lavoro, l'industrializzazione in atto nell'economia del Paese.

Di fronte a questa situazione, ed in considerazione dell'onere che il bene casa veniva a rappresentare per i ceti meno abbienti, i compiti dello Stato sono divenuti sempre più impegnativi e delicati.

E' così che in questi ultimi venti anni l'edilizia economica e popolare ha formato oggetto di particolare attenzione nella politica edilizia e molteplici sono stati gli interventi operati dallo Stato nel settore, spesso con leggi dirette a soddisfare esigenze di particolari categorie di lavoratori.

In questo quadro, l'intervento senza dubbio più significativo ed importante è costituito dal Piano incremento occupazione operaia attraverso la costruzione di alloggi per lavoratori, meglio noto come Piano INA-Casa.[1]

---

[1] Leggi 28-2-1949, n. 43 e 26-11-1955, n. 1148.

In verità il Piano, ideato ed impostato nel 1948-1949 in una determinata situazione economica e sociale del Paese, ebbe per finalità principale l'attuazione di uno strumento che consentisse di apportare un contributo apprezzabile alla soluzione del problema, allora particolarmente pressante, della disoccupazione.

La costruzione di alloggi per i lavoratori doveva, nello spirito della legge n. 43 del 1949 istitutiva del primo piano settennale INA-Casa, rappresentare soltanto una finalità secondaria.

In sostanza il Piano perseguiva un duplice scopo: l'incremento dell'occupazione operaia e la costruzione di abitazioni per far fronte al fabbisogno di alloggi delle categorie di lavoratori meno abbienti.

La legge si ispirava ad un principio mutualistico ed utilizzava perciò, per il finanziamento del Piano, fondi dello Stato ed altri provenienti da contributi posti a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro.

La struttura organizzativa creata per la realizzazione del Piano constava:

a) di un Comitato di Attuazione, organo in cui erano rappresentate tutte le categorie interessate, che presiedeva all'impiego dei fondi, predisponeva i piani di costruzione e ne vigilava l'attuazione;

b) della Gestione INA-Casa, Ente pubblico dotato di personalità giuridica con propri organi deliberanti ed esecutivi, preposto alla realizzazione dei piani di costruzione, sotto la vigilanza del Ministero del lavoro e della previdenza sociale.

La Gestione, poi, si avvaleva di Enti percettori per la riscossione dei contributi previsti dalla legge e di Stazioni Appaltanti incaricate di alcuni compiti per la realizzazione delle costruzioni.

Era anche prevista, oltre la costruzione di alloggi per la generalità dei lavoratori, la possibilità per le aziende di realizzare alloggi per i propri dipendenti attraverso l'anticipazione dei contributi anche per la parte dei lavoratori dipendenti.

Gli alloggi realizzati, destinati ai lavoratori contribuenti al Piano, venivano assegnati con atto di promessa di futura vendita, con consegna immediata e pagamento rateale in 20-25 anni, oppure in locazione.

All'assegnazione si provvedeva in base ad una graduatoria tra i lavoratori richiedenti, formata da apposite Commissioni Provinciali presso gli Uffici Provinciali del Lavoro e secondo rigidi criteri di preferenza basati sulla composizione del nucleo

familiare del lavoratore, l'anzianità di lavoro ed il bisogno di alloggio.

Le finalità originarie del Piano, come il suo finanziamento e gli Organi preposti alla sua attuazione, restarono pressoché immutati per il secondo Piano settennale (1956-1963), che del primo ricalcò impostazione e struttura, con la sola innovazione della previsione di un piano aggiuntivo per la realizzazione di alloggi su prenotazione.[2]

Nel corso soprattutto del secondo settennio INA-Casa si era registrato nella situazione economica del Paese, che aveva visto regredire il grave fenomeno della disoccupazione, un graduale sensibile miglioramento; il che consentì di porre l'accento sull'aspetto più proprio ed attuale del Piano, cioè la realizzazione di abitazioni. Alla segnalata evoluzione contribuì non poco una evidente qualificazione del Piano sotto l'aspetto del livello della produzione, della progettazione, per le norme urbanistiche ed edilizie — innovatrici rispetto al passato — elaborate dagli Organi del Piano con i risultati da più parti apprezzati.

Questa qualificazione può oggi essere ricondotta soprattutto a due aspetti salienti dei programmi elaborati ed attuati nel corso dell'attività INA-Casa.

In primo luogo il Piano ha rappresentato una utile esperienza di programmazione degli interventi pubblici nel settore dell'edilizia: si è, infatti, trattato per la prima volta di effettuare una valutazione delle complesse e varie situazioni locali (tecniche, economiche, urbanistiche e di progettazione) e delle scelte, prima della fase della realizzazione delle costruzioni. Le esperienze acquisite sono state molteplici e preziose.

Inoltre è da segnalare la realizzazione di quartieri residenziali, autosufficienti, muniti dei necessari servizi (scuole, chiese, servizio sociale, negozi, mercati, ecc.); quartieri nei quali per la prima volta si sono realizzati standards di bassa densità abitativa e si è assicurato al lavoratore anche lo spazio, l'aria, la luce tra casa e casa ed i servizi indispensabili.

---

[2] Art. 8 della legge n. 1148 del 1955.

CAPITOLO II

Le linee generali del Programma Decennale.

Allo scadere del secondo Piano settennale INA-Casa si è posto al legislatore da una parte il problema della destinazione da dare al patrimonio immobiliare costituito con le realizzazioni del Piano incremento occupazione operaia in quattordici anni di attività (oltre 300 mila alloggi) e dall'altra quello della impostazione di un programma più vasto ed organico, tenendo ovviamente conto delle esperienze acquisite, dei risultati conseguiti nel quattordicennio del Piano INA-Casa e della nuova situazione economica e sociale del Paese.

Il Programma Decennale di costruzione di alloggi per lavoratori è stato istituito con legge 14 febbraio 1963, n. 60;[1] la sua attuazione è regolata da norme contenute nel D.P.R. 11 ottobre 1963, n. 1471[2] e nel D.P.R. 5 novembre 1964, n. 1614[3]

Infine, con legge 29 marzo 1965 n. 217[4] sono state emanate norme per accelerare i programmi edilizi della Gestione Case Lavoratori e degli altri Enti di edilizia economica e popolare.

La legge istitutiva del Programma agisce in due direzioni: liquidazione del patrimonio edilizio dell'INA-Casa (la stessa Gestione INA-Casa viene soppressa contestualmente dalla legge) ed istituzione di un Programma Decennale per la costruzione di alloggi destinati ai lavoratori.

Le leggi relative al Piano incremento occupazione operaia attribuivano alla Gestione INA-Casa la proprietà degli alloggi assegnati sia con promessa di futura vendita sia in locazione.

---

[1] Pag. 79.
[2] Pag. 98.
[3] Pag. 126.
[4] Pag. 134.

L'accumularsi di un ingente patrimonio edilizio aveva posto notevoli problemi, con un appesantimento dell'Ente per la amministrazione di tutto il patrimonio costituito.

D'altra parte quel patrimonio rappresentava una ricchezza che non consentiva un impiego immediato in quanto utilizzata esclusivamente come bene d'uso.

Sicché attraverso la liquidazione del patrimonio INA-Casa sono stati apprestati ulteriori mezzi di finanziamento del nuovo Programma Decennale di costruzioni, al quale è stata data una impostazione adeguata alle nuove esigenze tecniche ed urbanistiche ed alla mutata situazione economica e sociale del Paese.

Al Programma Decennale, poi, è stato affidato non solo il compito della realizzazione di alloggi per lavoratori, nelle diverse forme di intervento per le varie categorie di lavoratori destinatari dei benefici previsti dalla legge, ma anche quello di una produzione « esemplare ».

Intanto la legge istitutiva del Programma mira a realizzare gli obiettivi di un decentramento e di un coordinamento attraverso la delimitazione dei compiti degli Organi centrali a funzioni di programmazione, finanziamento ed indirizzo generale per l'attuazione dei Piani, con conseguente affidamento della esecuzione degli stessi a strutture decentrate.

Inoltre meritano di essere evidenziate alcune caratteristiche della legge predetta: una programmazione degli interventi che tiene conto di molteplici indicazioni ed alla quale sono chiamati anche appositi Organi a livello provinciale; la formazione per tutto il territorio nazionale di « comprensori intercomunali »; l'inserimento delle costruzioni nei piani di zona della legge 18 aprile 1962, n. 167; l'insediamento degli alloggi dei lavoratori in quartieri dotati di tutti i requisiti necessari ad una civile convivenza.

In definitiva il Programma Decennale, pur nella sua articolazione settoriale, ha l'impegnativo compito di dare indicazioni per le stesse prospettive di sviluppo dell'edilizia abitativa, mirando da una parte al miglioramento qualitativo della produzione, all'adeguamento tecnico ed alla riduzione dei costi mediante la graduale adozione dei metodi di progettazione coordinata ed integrale; e dall'altra alla ricerca di nuovi indirizzi operativi con la « sperimentazione », la esecuzione di « progetti pilota » e le « ricerche operative sull'edilizia residenziale ».

CAPITOLO III

La liquidazione del patrimonio INA-Casa

Il primo obiettivo della legge — la liquidazione del patrimonio della Gestione INA-Casa — risponde sia alla esigenza di evitare l'accrescimento del patrimonio immobiliare costituito dalle costruzioni realizzate negli anni di attività INA-Casa, anche per i gravi problemi di gestione e di amministrazione del patrimonio stesso, sia al deliberato indirizzo di favorire l'acquisto in proprietà della casa da parte dei lavoratori.

Il titolo primo della legge n. 60 e del relativo Regolamento di attuazione prevedono, in concreto, le seguenti soluzioni e possibilità.

Per gli assegnatari di alloggi INA-Casa con patto di futura vendita:

— *a*) l'assegnazione in proprietà immediata, con ipoteca legale sull'alloggio a garanzia del pagamento del residuo debito;

— *b*) oppure la proprietà immediata dell'alloggio attraverso il riscatto anticipato in unica soluzione del debito residuo, con lo sconto al tasso del 5% delle restanti annualità (sconto in pratica pari al 20-35% del residuo debito).

Per gli assegnatari di alloggi in locazione:

— l'assegnazione a riscatto con patto di futura vendita anche per singoli alloggi di un edificio;

— oppure l'assegnazione in proprietà immediata, sia con ipoteca legale, sia con il riscatto anticipato, analogamente a quanto previsto per gli alloggi già assegnati con patto di futura vendita.

In questi ultimi casi le quote versate precedentemente quali canoni di locazione sono riconosciute agli effetti del riscatto, al netto di ogni spesa per manutenzione ed ogni altro titolo.[1]

Tutti gli atti di cui sopra godono di particolari benefici

[1] Art. 1 Regolamento n. 1471.

fiscali: esenzione dalle imposte di bollo, imposta fissa minima di registro ed ipotecaria.

Inoltre l'acquisto della proprietà dell'alloggio non è valutabile agli effetti dell'imposizione di qualsiasi tributo in favore dello Stato o di Enti locali fino al completo pagamento delle rate di riscatto.[2]

Lo smobilizzo integrale è, infine, attuato con il trasferimento agli Istituti Autonomi Case Popolari (o ad altri Enti indicati dalla legge) degli alloggi non richiesti in proprietà immediata dagli assegnatari nei termini stabiliti.[3]

La cessione delle proprietà immobiliari diverse dagli alloggi deve — di massima — essere effettuata in favore di istituzioni perseguenti le finalità alle quali gli immobili sono stati destinati e che agiscano per il pubblico interesse. E' fatta eccezione per i locali destinati ad uso di imprese commerciali, i quali possono essere venduti a privati con diritto di opzione per coloro che risultino conduttori di aziende in essi allocate alla data del 2 marzo 1963.[4]

Gli assegnatari di alloggi a riscatto ed in locazione possono sempre ottenere tutti i suddetti benefici, facendone domanda *entro cinque anni* dalla data di trasferimento degli alloggi in proprietà degli Istituti ed Enti previsti dalla legge. Trascorso tale termine gli assegnatari potranno esercitare le stesse facoltà nei confronti dell'Ente divenuto proprietario dell'alloggio, con la esclusione, per i soli assegnatari ancora in locazione, del riconoscimento dei canoni corrisposti per la locazione stessa come versati agli effetti del riscatto.[5]

Particolari benefici per gli assegnatari di alloggi in zone depresse

L'art. 37 della legge n. 60 attribuisce al Comitato Centrale per il Programma la facoltà di estendere agli alloggi del secondo settennio INA-Casa i benefici previsti dalla legge stessa per i nuovi alloggi nelle zone nelle quali gli assegnatari versino in prevalenza condizioni economiche disagiate.

---

[2] Artt. 5 e 33 della Legge n. 60.
[3] Artt. 4 Legge n. 60 e 10 Regolamento n. 1471.
[4] Art. 35 Legge n. 60.
[5] Art. 2 del Regolamento n. 1471.

Per l'applicazione di detta disposizione di legge sono stati fissati criteri generali che possono essere riassunti come appresso.

I benefici si concretano:

a) nel prolungamento da 25 a 30 anni del periodo di ammortamento degli alloggi;

b) nella determinazione di un costo convenzionale a vano e nell'applicazione su detto costo di aliquote di ammortamento che comportano, alla fine dell'ammortamento, almeno una riduzione del 10% sul costo effettivo dell'alloggio.

In conseguenza di quanto innanzi la quota di ammortamento precedentemente corrisposta dall'assegnatario viene ridotta di circa il 20%.

Una maggiore riduzione del costo degli alloggi è stabilita per gli assegnatari di alloggi realizzati dal 1963 in poi, per i quali più elevati sono stati i costi di costruzione: per questi alloggi è prevista, a seconda delle località, una riduzione tra un minimo del 19% ed un massimo del 40% sul costo effettivo degli alloggi stessi.

Possono fruire dei benefici suddetti gli assegnatari di alloggi del secondo settennio INA-Casa a riscatto ed in locazione (con la sola esclusione degli alloggi realizzati su prenotazione) delle località economicamente depresse, dichiarate tali dalle disposizioni di legge in materia.[6]

Gli interessati possono chiedere l'applicazione dei benefici, facendone domanda entro il 30 settembre 1966, ovvero entro 6 mesi dalla data di consegna nel caso di alloggi non ancora consegnati.

La concessione dei benefici riguarda gli assegnatari che abbiano richiesto o richiedano l'assegnazione dell'alloggio in proprietà immediata con ipoteca legale.

---

[6] Leggi 10-8-1950, n. 646 e n. 647; Legge 15-7-1954, n. 543; Legge 29-7-1957, n. 635; Legge 13-6-1961, n. 526.

CAPITOLO IV

Le fonti di finanziamento del Programma Decennale

Anche il Programma Decennale appare ispirato al principio mutualistico: sono le stesse categorie interessate dei lavoratori e dei datori di lavoro a creare le principali fonti di finanziamento del Programma, ovviamente con un contributo dello Stato.

Al finanziamento del Programma, infatti, si provvede con i seguenti fondi [1]:

a) un contributo a carico dello Stato, pari al 4,30% del complesso dei contributi posti a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro;

b) un contributo pari allo 0,35% della retribuzione mensile, a carico dei dipendenti, comunque qualificati, da Aziende, Amministrazioni, Enti pubblici e privati, qualunque sia la natura o la configurazione giuridica dell'Azienda, dell'Amministrazione o dell'Ente;

c) un contributo pari allo 0,70% delle retribuzioni mensili corrisposte ai dipendenti, a carico delle Aziende, Enti e Amministrazioni dello Stato, le Regioni, le Province, i Comuni e le Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza;

d) un ulteriore contributo a carico dello Stato per ciascun alloggio completato entro il 31 marzo 1973, in ragione del 3,20% del costo, fino all'importo massimo di 600.000 lire a vano, da corrispondersi per 25 anni dall'inizio del semestre successivo all'assegnazione di ciascun alloggio ovvero dalla data della concessione dei mutui individuali;

e) con il gettito dei fondi derivanti dai riscatti anticipati e dalle quote di ammortamento degli alloggi assegnati in proprietà in base alla stessa legge n. 60;

[1] Art. 10, 1° comma, Legge n. 60.

f) con l'impiego dei canoni degli alloggi trasferiti agli Istituti per effetto dello smobilizzo del patrimonio immobiliare dell'INA-Casa e degli alloggi assegnati in locazione in base alla stessa legge n. 60.

Sono esclusi dall'obbligo della contribuzione — e quindi dai benefici del Programma — i lavoratori agricoli, per i quali è stato provveduto con un diverso Piano, approvato con legge 30 dicembre 1960, n. 1676.[2]

I contributi previsti a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro, nonché il contributo a carico dello Stato in riferimento ai detti contributi, saranno versati per sette anni, a partire dal 1° aprile 1963.[3]

Va rilevata, da una parte la diminuzione — rispetto alla legge INA-Casa — dell'onere a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro e dall'altra la particolare impostazione del Programma, consistente nel fatto che non vi è coincidenza tra la sua durata, prevista in dieci anni, ed il periodo di sette anni fissato per la contribuzione.

I contributi di cui innanzi sono versati dai datori di lavoro insieme con uno dei contributi per la previdenza sociale, per l'assicurazione contro le malattie o per la corresponsione degli assegni familiari.[4]

Gli Enti percettori dei contributi hanno l'obbligo di versare entro dieci giorni alla Gestione Case per Lavoratori le somme riscosse.[5]

I datori di lavoro che non adempiano agli obblighi previsti dalla legge, sia per i versamenti dovuti a titolo proprio, sia per i contributi a carico dei propri dipendenti, che essi hanno l'obbligo di trattenere e versare, sono puniti con una ammenda fino ad un massimo di lire cinquecentomila.[6]

---

[2] Art. 10, 3° comma, Legge n. 60.
[3] Art. 10, 2° comma, Legge n. 60.
[4] Art. 11, 3° comma, Legge n. 60.
[5] Art. 11, 5° comma, Legge n. 60.
[6] Art. 11, 7° comma, Legge n. 60.

CAPITOLO V

Struttura ed Organi del Programma

Come si è già rilevato, il Programma Decennale di costruzione di alloggi per lavoratori è ispirato al principio del massimo decentramento possibile di compiti e di funzioni sia nella fase della programmazione degli interventi, sia in quella dell'attuazione e della realizzazione degli interventi stessi, nonché al criterio che gli interventi siano programmati ed impostati nel più vasto quadro dell'intero settore dell'edilizia economica e popolare, secondo i più moderni indirizzi di urbanistica e di tecnica costruttiva.

Per corrispondere a tali criteri, il legislatore ha previsto:

— che alla programmazione degli interventi provveda il Comitato Centrale [1] — Organo dello Stato — con la collaborazione al livello provinciale di appositi Comitati istituiti dallo stesso Comitato Centrale.[2] Per il coordinamento di detti interventi con gli altri interventi diretti o indiretti dello Stato per la costruzione di alloggi è costituito un apposito Comitato presso il Ministero dei Lavori Pubblici; [3]

— che alla gestione finanziaria ed all'attuazione del Programma formulato dal Comitato Centrale presieda la Gestione Case per Lavoratori, cui spettano compiti di generale direzione, di propulsione, di indirizzo e di vigilanza nei confronti degli Organi preposti alla effettiva esecuzione dei piani; [4]

— che alla esecuzione del Programma — in riferimento alla costruzione degli alloggi — provvedano, nell'ambito delle singole province, gli Istituti Autonomi per le Case Popolari.[5]

---

[1] Art. 13, Legge n. 60.
[2] Art. 24, Legge n. 60.
[3] Art. 21, Legge n. 60.
[4] Art. 19, Legge n. 60.
[5] Art. 27, 1° comma, Legge n. 60.

Viene così operato il massimo decentramento di compiti e di funzioni: al Comitato Centrale ed ai Comitati provinciali, organi di programmazione e di coordinamento degli interventi, fanno riscontro l'Ente pubblico di gestione finanziaria e di generale direzione, nonché i vari Istituti Case Popolari incaricati dell'esecuzione.

Il Comitato Centrale per il Programma
Composizione e compiti

Il Comitato Centrale, organo dello Stato, è composto,[6] oltreché dal Presidente, nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, dai rappresentanti dei Ministeri del bilancio, del tesoro, dei lavori pubblici, dell'industria e del commercio e del lavoro e della previdenza sociale; dai rappresentanti dei lavoratori, dei datori di lavoro, degli Ordini professionali degli ingegneri, degli architetti e dei medici; dai rappresentanti degli Istituti autonomi per le case popolari e delle organizzazioni cooperative.

Il Comitato elegge, nel suo seno, il Vice Presidente; ha sede in Roma presso il Ministero del lavoro e della previdenza sociale.[6]

Il Comitato Centrale, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge n. 60, ha assunto anche le funzioni esercitate dal Comitato di Attuazione del Piano Incremento Occupazione Operaia di cui alla legge n. 43 del 1949 per l'attuazione dei due piani settennali INA-Casa.[7]

Peraltro è stabilito anche che, ai fini del completamento del secondo Piano settennale INA-Casa, il Comitato Centrale e la Gestione Case per Lavoratori continuino ad applicare, in quanto compatibili con la legge n. 60, le leggi che hanno regolato i due piani settennali INA-Casa.[8]

Per il Programma Decennale i compiti principali del Comitato sono:

1) formulare — entro i limiti di previsione di afflusso dei fondi — il Programma Decennale suddiviso in piani pluriennali[9] e provvedere — in relazione al Programma Decennale

[6] Art. 13, Legge n. 60.
[7] Art. 13, ultimo comma, Legge n. 60.
[8] Art. 36, Legge n. 60.
[9] Art. 14, primo comma, Legge n. 60.

e per ogni piano pluriennale — alla ripartizione dei fondi per regione e per provincia ed alla suddivisione dei fondi stessi per ognuno dei settori di intervento previsti dalla legge.[10]

2) procedere alla istituzione dei Comitati Provinciali; [11]

3) dare corso — tenute presenti le proposte all'uopo formulate dai suddetti Comitati Provinciali — alla formazione ed alla delimitazione dei « comprensori intercomunali », ripartendo per ciascuno di essi i fondi complessivamente attribuiti alla rispettiva provincia;[12]

4) predisporre specifici criteri per assicurare la realizzazione di costruzioni rispondenti alle più moderne esigenze dell'edilizia e l'inserimento degli alloggi dei lavoratori in quartieri muniti dei requisiti necessari alla civile convivenza (attrezzature, spazi verdi ed ogni altra provvidenza occorrente per assicurare gli approvvigionamenti, le attività culturali, spirituali, ricreative e sociali in genere, fra queste compreso il servizio sociale); [13]

5) stanziare nell'ambito di ciascun piano pluriennale i fondi necessari per l'acquisizione delle aree fabbricabili, la costruzione delle abitazioni, la realizzazione delle attrezzature e dei servizi, la istituzione e lo svolgimento del servizio sociale; [14]

6) provvedere alla determinazione: [15]

a) del costo massimo ammissibile a vano per i vari comprensori, in rapporto ai tipi costruttivi ed ai caratteri tipologici delle abitazioni, atti a soddisfare le esigenze specifiche delle singole località;

b) del costo convenzionale a vano per la fissazione dei canoni di affitto e delle quote di riscatto degli alloggi.

7) impartire le direttive di carattere generale per l'attuazione del servizio sociale in favore delle famiglie dei lavoratori; [16]

8) determinare le ricerche operative da eseguirsi sulla edilizia residenziale, nonché la sperimentazione da effettuarsi attraverso la progettazione e la esecuzione di interventi pilota; [17]

9) determinare le località di intervento per il risanamento di centri e complessi edilizi di importanza monumen-

---

[10] Art. 15, Legge n. 60.
[11] Artt. 24, Legge n. 60 e 21, punto 5) lett. e), Regolamento n. 1471.
[12] Art. 24 Regolamento n. 1471.
[13] Art. 14, 2° comma, Legge n. 60.
[14] Art. 21 Regolamento n. 1471.
[15] Artt. 14, Legge n. 60 e 21 Regolamento n. 1471.
[16] Art. 21, punto 5, lett. b), Regolamento n. 1471.
[17] Artt. 14, Legge n. 60 e 21, Regolamento n. 1471.

tale e storica, fissando i criteri generali per la esecuzione delle relative opere; [18]

10) stabilire i criteri per la pubblicazione dei bandi di prenotazione degli alloggi per i vari settori di intervento; [19]

11) determinare le quote di ammortamento degli alloggi da assegnare in proprietà, sia per i settori della generalità dei lavoratori e delle aziende e pubbliche amministrazioni, sia per gli alloggi di cooperative, con criteri diversi che saranno a suo tempo illustrati; [20]

12) fissare l'ammontare massimo del costo delle costruzioni sul quale viene concesso il prestito per la costruzione, l'acquisto od il miglioramento degli alloggi realizzati con gli interventi relativi al fondo di rotazione; [21] nonché stabilire le condizioni e le modalità per la estinzione anticipata del mutuo da parte dei lavoratori assegnatari di prestiti individuali; [22]

13) fissare i rimborsi spese spettanti agli enti prescelti quali stazioni appaltanti per la esecuzione delle opere previste dai piani pluriennali; [23]

14) proporre ai Ministri per il lavoro e la previdenza sociale e per i lavori pubblici la percentuale spettante, per ciascun piano, agli Istituti Autonomi per le Case Popolari a titolo di rimborso delle spese per le funzioni dagli stessi esercitate nella esecuzione dei piani; [23]

15) presentare una relazione al Ministro per il lavoro e la previdenza sociale sul bilancio della Gestione Case per Lavoratori, nonché una relazione tecnica al Ministro per i lavori pubblici sullo svolgimento e sulla realizzazione dei programmi. [24]

Il Comitato Centrale, tra l'altro, ha facoltà: [25]

1) di chiedere alle amministrazioni statali e locali, nonché a tutti gli enti di diritto pubblico che comunque svolgano attività edilizia, o interessante l'attività edilizia, le notizie ed i dati che possano essere necessari;

2) di chiedere al Consiglio nazionale delle ricerche e, tramite il Ministero dei lavori pubblici, al Consiglio superiore dei lavori pubblici dati ed assistenza per la risoluzione di pro-

---

[18] Art. 21, punto 5, lett. c), Regolamento n. 1471.
[19] Art. 21, punto 5, lett. f), Regolamento n. 1471.
[20] Artt. 32, Legge n. 60 e 26, punti 1) e 2), Regolamento n. 1471.
[21] Art. 16, Legge n. 60.
[22] Art. 21 Regolamento n. 1614.
[23] Art. 27, Legge n. 60 e 26, punti 3) e 4), Regolamento n. 1471.
[24] Art. 21, punto 5), lett. g) ed h), Regolamento n. 1471.
[25] Art. 22 Regolamento n. 1471.

blemi inerenti la più razionale ed economica costruzione degli alloggi;

3) di impartire, su richiesta della Gestione Case per Lavoratori, e di propria iniziativa, disposizioni intese a facilitare l'applicazione della legge 14 febbraio 1963, n. 60, nel corso dell'esecuzione dei piani;

4) di chiedere alla Gestione Case per Lavoratori notizie sullo svolgimento dei piani di esecuzione, al fine della necessaria informazione per la predisposizione dei piani successivi.

Sono soggette all'approvazione congiunta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale e del Ministro per i lavori pubblici il programma decennale ed i piani pluriennali.[26]

La Gestione Case per Lavoratori

Con la legge n. 60 è stata soppressa la Gestione INA-Casa ed è stata istituita la Gestione Case per Lavoratori, preposta all'attuazione del Programma Decennale e dei piani pluriennali formati dal Comitato Centrale.[27]

La Gestione Case per Lavoratori è ente pubblico, dotato di personalità giuridica pubblica, con propri organi (Presidente, Consiglio di Amministrazione e Collegio dei Sindaci). Essa è sottoposta alla vigilanza del Ministero del lavoro e della previdenza sociale[28]; mentre al Ministero dei lavori pubblici è demandata la vigilanza in ordine all'osservanza delle direttive tecniche generali per l'attuazione dei piani, adottate dagli Organi del Programma ed approvate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.[29]

Per effetto della soppressione della Gestione INA-Casa, il nuovo Ente ha assunto le attività patrimoniali e le obbligazioni, nonché la titolarità attiva e passiva di tutti i rapporti processuali della predetta Gestione.[30]

Ciò ha rilievo soprattutto ai fini del completamento dei programmi di costruzione impostati nel secondo Piano settennale INA-Casa, ai quali fini è anche previsto che siano continuate ad applicare le disposizioni di legge relative all'attuazione di quei programmi, sempre che risultimo compatibili con le disposizioni della legge n. 60.[31]

---

[26] Art. 14, 3° comma, Legge n. 60

[27] Art. 1, Legge n. 60.

[28] Art. 19, Legge n. 60.

[29] Art. 23, ultimo comma, Legge n. 60.

[30] Art. 35, 1° comma, Legge n. 60.

[31] Art. 36, Legge n. 60.

L'Ente ha facoltà di avvalersi del patrocinio dell'Avvocatura dello Stato nei giudizi attivi e passivi innanzi le magistrature ordinarie e speciali e nelle controversie avanti i collegi arbitrali.[32]

Gli Organi dell'Ente

Sono Organi della Gestione Case per Lavoratori: il Presidente, il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio dei Sindaci.[33]

Il Presidente, che è eletto dal Consiglio di Amministrazione nel proprio seno, ha la legale rappresentanza dell'Ente, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, dà esecuzione alle deliberazioni del Consiglio stesso, sottoscrive gli atti ed i contratti, rilascia procure, designa, infine, uno dei due vice presidenti a sostituirlo in caso di assenza o di impedimento.[34]

Il Consiglio di Amministrazione è composto, oltreché dal Presidente, da un rappresentante per ciascuno dei Ministeri del lavoro e della previdenza sociale, dei lavori pubblici e del tesoro (i rappresentanti dei primi due Ministeri sono di diritto vice presidenti); da rappresentanti dei lavoratori, dei datori di lavoro, delle organizzazioni cooperative, degli Istituti Autonomi per le case popolari, da un esperto in materie economiche, un ingegnere ed un architetto entrambi esperti in materia urbanistica.[35]

I membri del Consiglio durano in carica 5 anni e possono essere riconfermati.[36]

I compiti del Consiglio di Amministrazione saranno esaminati unitamente a quelli dell'Ente, del quale forma la volontà come organo collegiale.

Il Direttore Generale della Gestione è nominato dal Consiglio di Amministrazione, alle sedute del quale interviene con voto consultivo.[37]

Il Collegio dei sindaci è composto di tre membri effettivi e tre supplenti, designati ognuno dai Ministri per il lavoro e

---

[32] Art. 19, 2° comma, Legge n. 60.
[33] Art. 20, Legge n. 60.
[34] Art. 20, Legge n. 60 e 30, Regolamento n. 1471.
[35] Art. 20, Legge n. 60.
[36] Artt. 20, Legge n. 60 e 35, Regolamento n. 1471.
[37] Art. 20, Legge n. 60. Per le attribuzioni del Direttore Generale cfr. l'art. 37 del Regolamento n. 1471.

la previdenza sociale, per il tesoro e per i lavori pubblici: il sindaco effettivo designato dal Ministro per il lavoro e la previdenza sociale ha funzioni di Presidente.[38]

Il Collegio dei sindaci dura in carica per cinque anni ed i suoi componenti possono essere riconfermati; esso adempie alle funzioni attribuitegli dalla legge.[39]

Compiti della Gestione Case per Lavoratori

La Gestione Case per Lavoratori, come innanzi è stato posto in evidenza, è l'Organo di attuazione del Programma, con funzione di gestione finanziaria, di generale direzione, di coordinamento e di propulsione, attraverso azioni di indirizzo e di vigilanza nei confronti degli Organi periferici provinciali — gli Istituti Autonomi Case Popolari — e di altri enti ed organismi incaricati di svolgere attività di realizzazione e di esecuzione delle costruzioni.

Nel contempo la Gestione è anche incaricata della liquidazione del patrimonio immobiliare della Gestione INA-Casa e del completamento dei programmi INA-Casa, di quella parte cioè del programma formulato dal Comitato di Attuazione del Piano incremento occupazione operaia in relazione al secondo settennio (1956-1963) ovvero in anticipazione dei piani successivi al settennio stesso e non ancora realizzato al momento dell'entrata in vigore della nuova legge.

Vi è, infine, una particolare attività cui l'Ente attende per interventi straordinari previsti da leggi speciali e che, non formando oggetto di regolamentazione da parte della legge istitutiva del Programma Decennale, non viene esaminata nella presente esposizione.[40]

Può, quindi, rilevarsi come in effetti la Gestione Case per Lavoratori sia chiamata ad operare in diverse direzioni: da una parte provvedere alla liquidazione del patrimonio INA-Casa ed al completamento dei programmi INA-Casa, e dall'altra attuare il Programma Decennale di costruzione di alloggi per lavoratori nelle sue articolazioni evidenziate.

Con questa premessa i principali compiti della Gestione Case per Lavoratori possono essere riassunti come appresso:[41]

---

[38] Art. 20, ultimo comma, Legge n. 60.

[39] Art. 34 Regolamento n. 1471.

[40] Si fa riferimento alle leggi (5-10-1962, n. 1431 e 4-11-1963, n. 1465) recanti provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dell'agosto 1962.

[41] Artt. 23, Legge n. 60 e 31 del Regolamento n. 1471.

1) attuare la liquidazione del patrimonio INA-Casa, assumendo a tal fine anche le decisioni per il regolamento dei rapporti con gli Enti ai quali la parte di patrimonio non richiesta in proprietà dagli assegnatari deve essere trasferita;

2) provvedere alla manutenzione straordinaria ed alle opere integrative ritenute indispensabili dagli accertamenti tecnici agli alloggi richiesti in proprietà immediata da parte degli assegnatari; [42]

3) provvedere inoltre al completamento dei piani INA-Casa in corso e non ancora realizzati al momento dell'entrata in vigore della legge n. 60;

4) gestire i fondi destinati alla esecuzione del programma e dei piani pluriennali ed effettuare le relative operazioni di tesoreria, necessarie al conseguimento dei fini indicati dalla legge;

5) regolare i rapporti con gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, gli Istituti di Credito e gli altri Enti che concorrono all'attuazione dei piani;

6) sovraintendere alla esecuzione dei piani esercitando, in relazione alla esecuzione stessa, azioni di indirizzo e di vigilanza sugli Istituti Autonomi per le Case Popolari, i quali sono in ogni caso responsabili nei confronti della Gestione della esecuzione dei piani e del buon uso dei fondi per essa impiegati;

7) fissare ed aggiornare le norme tecniche di esecuzione delle costruzioni, con speciale riferimento alla progettazione, in vista del miglioramento qualitativo della produzione, dell'adeguamento tecnico e della riduzione dei costi, mediante la graduale adozione dei metodi di progettazione coordinata ed integrale, con le conseguenti revisioni della materia inerente le modalità di appalto, la conduzione dei lavori ed il collaudo;

8) designare le stazioni appaltanti competenti per territorio ed esercitare ogni relativo potere di sostituzione, attribuzione dell'incarico e di delega previsto dalla legge;

9) predisporre, attraverso appositi concorsi biennali per titoli o su presentazione di progetti, l'Albo nazionale dei progettisti al quale dovranno fare ricorso gli Enti preposti alle costruzioni per la scelta dei professionisti da incaricare delle redazioni dei progetti relativi alle costruzioni dei settori di

---

[42] Si intendono come opere integrative quelle previste dal progetto originario e che per qualsiasi motivo non siano state portate a compimento al momento della costruzione degli alloggi, sempreché siano considerate tecnicamente indispensabili (art. 16, ultimo comma, Regolamento n. 1471).

intervento della generalità dei lavoratori e delle aziende, enti e pubbliche amministrazioni;

10) designare il rappresentante dell'Ente nelle Commissioni comunali o consortili previste dall'art. 11 della legge 18 aprile 1962, n. 167;

11) provvedere, d'intesa con le Amministrazioni Comunali interessate e con gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, in attuazione dei criteri fissati dal Comitato Centrale per l'inserimento degli allogggi in quartieri muniti dei requisti necessari alla civile convivenza, alla predisposizione dei progetti esecutivi di insieme dei quartieri e dei progetti esecutivi dei servizi pubblici e delle attrezzature dei quartieri, e direttamente o attraverso le Amministrazioni Comunali stesse od altri Enti, alla esecuzione di essi entro i limiti di spesa fissati dal Comitato Centrale;

12) provvedere all'acquisizione delle aree fabbricabili necessarie all'attuazione delle costruzioni;

13) promuovere studi e ricerche operative, iniziative di documentazione, di rilevazione e di scambio nel settore dell'edilizia residenziale e predisporre l'attuazione dei progetti sperimentali e di progetti pilota;

14) determinare le modalità per la prenotazione e per l'assegnazione degli alloggi;

15) istituire, d'intesa con i Comitati Provinciali, il servizio sociale in favore delle famiglie dei lavoratori, promuovendo anche a tal fine ricerche e studi.

I Comitati Provinciali

I Comitati Provinciali rappresentano senza dubbio uno degli aspetti più innovativi della legge n. 60 e rispondono alla esigenza di creare un sistema decentrato per la programmazione ed il coordinamento degli interventi al livello provinciale, che consenta una più diretta conoscenza e valutazione di situazioni ed esigenze locali.

I Comitati Provinciali sono istituiti in ciascuna provincia dal Comitato Centrale, hanno sede presso gli Uffici Provinciali del Lavoro (il Direttore dell'Ufficio ne è il Presidente) e sono costituiti dai rappresentanti di tutte le categorie, Enti ed Organismi interessati alla realizzazione del Programma (rappresentanti dei lavoratori, datori di lavoro, organizzazioni cooperative, ordini professionali, Istituti Autonomi per le Case Popo-

lari, Genio Civile, Gestione Case per Lavoratori, servizio sociale e Comuni).[43]

Essi rispecchiano nella loro composizione il Comitato Centrale.

Loro compiti essenziali sono:[44]

a) proporre al Comitato Centrale la delimitazione dei comprensori intercomunali per tutto il territorio provinciale;

b) esprimere parere per la ripartizione dei fondi dei piani di costruzioni nell'ambito della provincia;

c) individuare le localizzazioni degli interventi;

d) dare indicazioni — se interpellati dal Comitato Centrale o dalla Gestione — su ogni questione inerente l'attuazione dei piani;

e) collaborare con la Gestione Case per Lavoratori per la istituzione del servizio sociale in favore dei lavoratori assegnatari.

I Comitati provinciali possono, infine, chiedere e fornire notizie agli Istituti Autonomi per le Case Popolari in ordine all'attuazione dei piani.

Per le Province di Bolzano (Legge Provinciale 7 giugno 1965, n. 6)[45] e Trento (Legge Provinciale 31 maggio 1965, n. 2),[46] è prevista una diversa composizione dei rispettivi Comitati provinciali ai quali poi è attribuita una maggiore autonomia e più ampi compiti sia per la programmazione sia per l'attuazione degli interventi. Ciò anche in relazione alle competenze delle dette due Province di cui al D.P.R. 26 gennaio 1959, n. 28 e che la legge istitutiva del Programma Decennale fa salve.[47]

Gli Istituti Autonomi Case Popolari

Gli Istituti Autonomi Case Popolari provinciali sono per legge gli organi esecutivi del Programma al livello provinciale. Ad essi, infatti, è affidata in ciascuna provincia la esecuzione del programma decennale e quindi dei piani pluriennali in cui il programma stesso si articola, assumendone ogni conseguente responsabilità di ordine tecnico ed amministrativo secondo quanto previsto dalla legge n. 60 e dalle relative norme di attuazione.[48]

---

[43] Artt. 24, Legge n. 60 e 39, Regolamento n. 1471.
[44] Art. 24, Legge n. 60, 24 e 40, Regolamento n. 1471.
[45] Pag. 147.
[46] Pag. 151.
[47] Art. 40, Legge n. 60.
[48] Artt. 27, Legge n. 60 e 42, Regolamento n. 1471.

Viene così attuato un largo decentramento anche per ciò che concerne la realizzazione delle costruzioni.

A tal fine gli Istituti in parola hanno i seguenti compiti: [49]

1) dirigere e controllare l'esecuzione dei programmi approvati dalla Gestione Case per Lavoratori;

2) istituire una « gestione speciale » per l'amministrazione dei fondi e la contabilizzazione delle spese inerenti lo svolgimento dei piani. A dette gestioni speciali sovraintendono i Consigli di Amministrazione degli Istituti, integrati con due rappresentanti dei lavoratori ed uno dei datori di lavoro, designati dalle organizzazioni sindacali; [50]

3) provvedere all'approvazione dei progetti esecutivi delle varie opere programmate, sentita un'apposita Commissione tecnica,[51] garantendone la conformità alle norme tecniche fissate dalla Gestione Case per Lavoratori, nonché la rispondenza ai costi fissati dal Comitato Centrale;

4) realizzare le costruzioni mediante pubblico appalto o altra forma di aggiudicazione dei lavori prevista dalle norme vigenti in materia di lavori pubblici, esclusa la trattativa privata, con diretta stipulazione dei relativi contratti ed assicurare la direzione tecnica, la contabilità e la sorveglianza delle singole opere;

5) controllare le altre diverse stazioni appaltanti ed in particolare gli Enti pubblici o privati ovvero le aziende che siano direttamente incaricate delle costruzioni per i propri dipendenti, nonché le cooperative ed i lavoratori singoli od i raggruppamenti di beneficiari dei prestiti, al fine di assicurare il buon esito dei programmi sotto il profilo tecnico-amministrativo;

6) procedere all'approvazione degli atti di contabilità finale e di collaudo delle singole opere, trasmettendo copia dei certificati di collaudo per conoscenza alla Gestione Case per Lavoratori;

7) assicurare diretti rapporti con gli enti e gli uffici pubblici locali per tutto quanto attiene all'esecuzione dei programmi, stabilendo in ispecie ogni utile forma d'intesa e di collaborazione con i competenti Comitati provinciali;

8) fornire tempestivamente ed in qualunque momento alla Gestione Case per Lavoratori, sia di propria iniziativa sia su richiesta della Gestione stessa, le notizie generali e particolari ed ogni necessario documento tecnico, amministra-

---

[49] Artt. 43 e 44 Regolamento n. 1471.
[50] Art. 28, Legge n. 60.
[51] Art. 49 Regolamento n. 1471.

tivo-legale o contabile riguardanti le costruzioni in corso o realizzate;

9) accertare la idoneità dei progetti presentati dai lavoratori ammessi ad usufruire di prestiti individuali, sentito il parere dell'apposita Commissione tecnica;

10) attestare la validità della dichiarazione degli interessati relativamente al costo presunto degli alloggi da costruire o da acquistare o migliorare o risanare per la determinazione dei prestiti;

11) controllare con ispezioni periodiche, ai fini della erogazione dei prestiti concessi, la regolare esecuzione delle opere, apponendo il visto sui certificati di pagamento solo dopo aver accertata l'effettiva esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte.

Nell'espletamento di tutti questi compiti gli Istituti Autonomi per le Case Popolari sono soggetti alla vigilanza da parte del Ministero dei lavori pubblici.[52]

Detta « vigilanza » deve essere intesa in senso strettamente giuridico: gli Istituti, pur nella loro autonomia, sono per legge sottoposti ad un controllo di legittimità dei loro atti da parte dell'Organo centrale dell'Amministrazione dello Stato, il Ministero dei lavori pubblici.

Peraltro, nel sistema delineato dalla legge n. 60 è previsto che la Gestione Case per Lavoratori, come organo di attuazione di tutto il Programma, eserciti azioni di indirizzo e di vigilanza nei confronti degli Istituti; azioni che si concretano da una parte nella emanazione di norme tecniche generali di progettazione ed esecuzione delle costruzioni, nell'adozione di criteri e direttive, e dall'altra nel vigilare perché queste norme, criteri e direttive trovino perfetta attuazione nei termini e tempi stabiliti, con particolare riferimento ai costi fissati ed all'ammnistrazione dei fondi accreditati.

Gli Istituti, infatti, sono responsabili nei confronti della Gestione del « buon uso dei fondi per essa impiegati »[53] ed alla Gestione è dato di esplicare i suoi compiti di indirizzo e di vigilare anche attraverso verifiche di carattere tecnico, amministrativo e contabile.[54]

Dell'esito degli accertamenti effettuati la Gestione informa il Ministero dei Lavori Pubblici per i conseguenti provvedimenti di competenza.[55]

---

[52] Art. 45 Regolamento n. 1471.
[53] Artt. 30, ultimo comma, Legge n. 60 e 46, Regolamento n. 1471.
[54] Art. 45, 2° comma, Regolamento n. 1471.
[55] Art. 45, ultimo comma, Regolamento n. 1471.

CAPITOLO VI

Con la precedente esposizione si è inteso dare, in sintesi, notizia dei principali compiti e delle funzioni che dalla legge n. 60 sono chiamati a svolgere i vari Organi preposti alla realizzazione del Programma Decennale di costruzione di alloggi per lavoratori.

Le informazioni generali così fornite potranno agevolare la lettura della parte che segue e che più da vicino si ritiene debba interessare, la illustrazione cioè delle varie fasi di attività per pervenire alla realizzazione delle costruzioni: la formazione del programma e dei vari piani pluriennali, i settori di intervento, la prenotazione degli alloggi, i requisiti per concorrere alla prenotazione, i criteri per la individuazione dei destinatari degli alloggi, l'attuazione del programma e la esecuzione dei piani pluriennali.

La formazione del Programma e dei singoli piani pluriennali

Il Comitato Centrale formula, entro i limiti di previsione di afflusso dei fondi, un programma decennale di costruzione di alloggi, diviso in piani pluriennali, inteso ad assicurare ai lavoratori ed alle loro famiglie alloggi inseriti in quartieri muniti dei requisiti necessari alla civile convivenza.[1]

A tale scopo i piani devono prevedere, in relazione alle necessità delle famiglie degli assegnatari, le attrezzature, i fabbricati, gli spazi verdi ed ogni altra provvidenza che sia ritenuta necessaria ad assicurare gli approvvigionamenti, le attività spirituali, culturali, ricreative e sociali in genere, tra queste compreso il servizio sociale.[2]

---

[1] Art. 14, 1° comma, Legge n. 60.
[2] Art. 14, 2° comma, Legge n. 60.

I fondi di ciascun piano pluriennale sono ripartiti per Regione, per Provincia e per comprensorio intercomunale tenendo conto dei seguenti elementi e parametri:[3]

a) apporto di contributi;

b) fabbisogno di alloggi, calcolato in base all'indice di affollamento delle abitazioni dei lavoratori ed all'indice di incremento naturale e migratorio della popolazione;

c) indice di disoccupazione;

d) indice di incremento delle forze di lavoro nei settori economici assoggettati a contribuzioni.

Alle regioni dell'Italia meridionale ed insulare è riservato l'impiego dei fondi in misura non inferiore al 40% delle somme da investire complessivamente e con prevalente destinazione alle aree di sviluppo industriale.

L'applicazione di detti criteri deve avvenire in modo da consentire di ridurre la differenza tra gli indici di affollamento relativi alle abitazioni dei lavoratori nelle varie località. A tal fine il Comitato Centrale, con riguardo anche al diverso grado di sviluppo economico delle singole zone, può impostare i propri interventi valutando la opportunità di accelerare nel tempo l'azione perequatrice.[4]

Infine, il Comitato Centrale può anche anticipare totalmente o parzialmente la realizzazione dei piani pluriennali, sempre però nei limiti delle disponibilità finanziarie.[5]

Il Programma ed i piani pluriennali sono sottoposti all'approvazione congiunta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale e del Ministro per i lavori pubblici.[6]

I settori di intervento

I fondi disponibili in relazione a ciascun piano pluriennale sono impiegati in quattro forme diverse di interventi e di realizzazioni per le varie categorie interessate.[7]

A) La prima forma di intervento[8] è costituita dalla costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori su-

---

[3] Art. 15, Legge n. 60.
[4] Art. 23 Regolamento n. 1471.
[5] Art. 4, Legge n. 217.
[6] Art. 14, 3° comma, Legge n. 60.
[7] Art. 15, 3° comma, Legge n. 60.
[8] Art. 15, punto 1) , Legge n. 60.

bordinati per far fronte al fabbisogno di alloggi delle classi meno abbienti e per questo settore è stata prevista la maggiore aliquota di investimenti (non meno del 50% della disponibilità finanziaria totale di ciascun piano).[9]

B) Vi è poi la costruzione di alloggi destinati ai lavoratori dipendenti da aziende ed enti pubblici e privati disposti ad anticipare i contributi dell'intero settennio anche per la parte di spettanza di tutti i lavoratori dipendenti, nonché la costruzione di alloggi destinati a dipendenti delle Amministrazioni dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza.[10]

Al settore è destinata un'aliquota massima del 10% dei fondi.[11]

C) La terza forma di intervento è data dalla costruzione di alloggi destinati a cooperative, i cui soci — in possesso dei requisiti di legge — concorrano alla costruzione con l'apporto del costo dell'area ovvero con il versamento di una quota non inferiore in ogni caso al 15% del costo totale dell'alloggio.[12] Al settore è destinata un'aliquota non superiore al 25% dei fondi,[13] con la particolarità che, in considerazione delle categorie alle quali l'intervento è destinato, gli interessati contribuiscano inizialmente alle costruzioni con l'apporto dell'area o di quota equivalente ed in seguito corrispondano quote di ammortamento strettamente rapportate al costo effettivo degli alloggi.

D) Infine vi è la costituzione di un fondo di rotazione per la costruzione o per l'aquisto di alloggi destinati a lavoratori isolati. Il fondo ha lo scopo di consentire la concessione di prestiti, con la garanzia dell'ipoteca sull'alloggio, a favore dei lavoratori che intendano costruire od acquistare un alloggio per abitazione ovvero provvedere al miglioramento, all'ampliamento o al risanamento di alloggio di loro proprietà.[14]

Al settore del fondo di rotazione può essere attribuito non più del 15% della disponibilità finanziaria di ciascun piano pluriennale.[15]

---

[9] Art. 15, 4° comma, Legge n. 60.
[10] Art. 15, punto 2), Legge n. 60.
[11] Art. 15, 4° comma, Legge n. 60.
[12] Art. 15, punto 3), Legge n. 60.
[13] Art. 15, 4° comma, Legge n. 60.
[14] Art. 15, punto 4), Legge n. 60.
[15] Art. 15, 4° comma, Legge n. 60.

Interventi in centri storici

In aggiunta alle suddette quattro forme di intervento è prevista [16] la realizzazione di alloggi per lavoratori residenti in stabili ed in complessi edilizi che, pur non essendo dichiarati inabilitabili, presentino tuttavia gravi difetti di funzionalità per vetustà ed altre cause, anche se gli stabili ed i complessi edilizi siano ubicati in centri di importanza monumentale, storica o turistica; che presentino difetti nei riguardi dell'igiene, dell'ornato edilizio e dell'estetica e che debbano conseguentemente subire modificazioni per bonifica igienica o conservazione dell'ambiente tradizionale e che, per precedenti vincoli esistenti, non possono essere demoliti.

Come è stati innanzi indicato i fondi occorrenti per detto particolare intervento sono stanziati dal Comitato Centrale, il quale determina anche le località di intervento e fissa i criteri generali per la esecuzione delle relative opere.[17]

Le fasi di formazione dei piani pluriennali
I comprensori intercomunali

Il Comitato Centrale, per ogni piano pluriennale, ripartisce i fondi per Regione ed assegna a ciascuna provincia i fondi suddivisi per ognuno dei previsti quattro settori di intervento.[18]

Ciò fatto, investe i Comitati Provinciali [19] perché, sulla base di criteri all'uopo stabiliti dallo stesso Comitato Centrale:

a) propongano la delimitazione dei comprensori intercomunali per tutto il territorio della provincia;

b) esprimano il loro parere circa la ripartizione dei fondi assegnati alla provincia.

Merita di essere evidenziato questo importante elemento innovativo introdotto dalla legge: la formazione, per tutto il territorio nazionale, di « comprensori intercomunali ».

Una definizione di comprensorio intercomunale non è fornita dal legislatore.

Dalla legge, tuttavia, si desume che, sotto il profilo operativo, questa nuova unità risponde ad alcune peculiari esigenze: la distribuzione dei fondi dei vari piani, che è appunto riferita al comprensorio [20] e non al Comune, e la raccolta delle preno-

[16] Art. 26, Legge n. 60.
[17] Art. 21 Regolamento n. 1471.
[18] Art. 23 Regolamento n. 1471.
[19] Artt. 24, Legge n. 60 e 40, Regolamento n. 1471.
[20] Art. 15, Legge n. 60.

tazioni per l'assegnazione degli alloggi la quale deve avvenire nell'ambito di tutto il comprensorio.[21]

E' noto come già altre leggi prevedano forme diverse di gestione intercomunale, quali i consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale, i consorzi di bonifica, i consigli di valle, nonché strumenti di pianificazione urbanistica quali i piani intercomunali di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.

Tutto ciò ha portato a considerare in termini diversi alcune realtà economico-sociali che hanno superato le circoscrizioni comunali.

Il comprensorio intercomunale rappresenta, quindi, lo strumento che consente una valutazione, nuova e più aderente alla realtà, delle mutate condizioni economico-sociali del territorio di una zona, sulla base delle condizioni geografiche, economico-produttive, demografiche e sociali delle zone interessate, nonché delle prospettive di sviluppo delle zone stesse.

I Comitati Provinciali, una volta formati i comprensori intercomunali, provvedono anche a proporre le localizzazioni dei singoli interventi nell'ambito dei comprensori, con una valutazione intesa ad individuare le località di attivizzazione economica in atto od in sviluppo, le ubicazioni delle sedi di lavoro, le condizioni delle comunicazioni tra Comuni limitrofi, evitando il frazionamento degli interventi sia per ragioni economiche, sia per ragioni tecniche ed urbanistiche.

Tenuto conto del parere espresso dai Comitati Provinciali, il Comitato Centrale provvede alla formazione dei comprensori intercomunali, ripartisce i fondi attribuiti a ciascuna provincia per comprensorio intercomunale e localizza gli interventi.[22]

I piani così definiti e completati sono sottoposti alle approvazioni dei Ministri competenti.[23]

---

[21] Art. 50 Regolamento n. 1471.
[22] Art. 24, Legge n. 60.
[23] Art. 14, 3° comma, legge n. 60.

CAPITOLO VII

La prenotazione degli alloggi dei finanziamenti e dei prestiti

Per ogni piano pluriennale ed in relazione agli stanziamenti effettuati dal Comitato Centrale per ciascuno dei settori di intervento, la Gestione Case per Lavoratori provvede ad emanare, per comprensorio intercomunale, gli appositi bandi per la raccolta delle prenotazioni.[1]

Con tale criterio la legge n. 60 innova profondamente rispetto al passato.

Infatti viene generalizzato il concetto della « prenotazione » dell'alloggio, esteso appunto a tutti i quattro settori di intervento, mentre per le costruzioni INA-Casa la prenotazione era limitata agli alloggi realizzati sul piano aggiuntivo (cooperative).[2]

Con tale innovazione si mira ad adeguare la stessa progettazione delle costruzioni alle effettive esigenze del lavoratore destinatario dell'alloggio, assicurando la conoscenza dell'utente prima della impostazione del programma di intervento per la realizzazione delle costruzioni.

Peraltro, è data facoltà agli assegnatari di alloggi da costruire per il settore della generalità dei lavoratori di formare un loro raggruppamento, assumendo direttamente il compito della costruzione degli alloggi ovvero delegando tale compito ad enti specializzati prescelti quali stazioni appaltanti della Gestione Case per Lavoratori.[3]

Detta facoltà, però, può essere esercitata con le limitazioni poste dalla Gestione Case per Lavoratori e sempreché concor-

---

[1] Artt. 15, Legge n. 60 e 50, Regolamento n. 1471.
[2] Art. 8, Legge n. 1148 del 1955.
[3] Art. 30, Legge n. 60.

rano alcune particolari condizioni e circostanze, onde evitare ritardi nella realizzazione del programma.[4]

I bandi di prenotazione

La pubblicazione dei bandi di prenotazione è effettuata a cura degli Uffici del lavoro e della massima occupazione.[5]

Le domande di prenotazione — redatte su appositi moduli — devono essere presentate all'Ufficio del lavoro competente per territorio e sono valide esclusivamente per il bando a cui si riferiscono.[6]

I bandi di prenotazione presentano aspetti e caratteristiche diversi, a seconda dei quattro settori di intervento previsti dalla legge.

Occorre per intanto tenere presente che è previsto l'esperimento di un apposito concorso per la determinazione delle aziende, degli enti pubblici e privati e delle Amministrazioni dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, da ammettere alla prenotazione di alloggi destinati ai propri dipendenti.[7]

Il concorso ha lo scopo di addivenire alla distribuzione degli alloggi — realizzabili con i fondi destinati al settore — tra le aziende, gli enti e le amministrazioni interessate; nonché quello di assicurare che le anticipazioni di contributi da parte delle aziende e degli enti valgano a coprire il costo delle costruzioni.

Il criterio della scelta delle aziende, enti ed Amministrazioni da ammettere alla prenotazione di alloggi per i loro dipendenti è quello del sorteggio nel caso le richieste superino le disponibilità di alloggi.

Per l'assegnazione degli alloggi ai lavoratori dipendenti dalle aziende, enti ed amministrazioni — ammessi al beneficio a seguito del detto concorso — si provvede con successivo bando di prenotazione degli alloggi, sulla base degli stessi criteri

---

[4] L'esigenza di non ritardare la realizzazione delle costruzioni ha anche indotto gli Organi del Programma a far coincidere, per la fase di avvio del primo piano pluriennale, la pubblicazione dei bandi di prenotazione degli alloggi con l'appalto dei lavori.

[5] Art. 50 Regolamento n. 1471. Per le Province di Trento (legge provinciale n. 2 del 31-5-1965) e Bolzano (legge provinciale n. 6 del 7-6-1965) i bandi di prenotazione sono pubblicati dai rispettivi Assessorati Provinciali per l'Edilizia Popolare.

[6] Art. 51 Regolamento n. 1471.

[7] Art. 55 Regolamento n. 1471.

stabiliti dalla legge per l'assegnazione degli alloggi destinati alla generalità dei lavoratori; criteri che si avrà in seguito modo di illustrare.[8]

Per la costruzione di alloggi da destinare ai soci di cooperative il relativo bando di prenozione dei finanziamenti è basato sui seguenti essenziali criteri: [9]

— indicazione del numero disponibile dei finanziamenti per cooperative;

— il ricorso al sorteggio per la scelta delle cooperative nel caso il numero delle cooperative concorrenti sia superiore a quello dei finanziamenti indicati nel bando di prenotazione;

— il numero minimo di soci di ciascuna cooperativa che possono beneficiare dell'alloggio e quello massimo; [10]

— possibilità per le cooperative di concorrere alla prenotazione dei finanziamenti ed all'eventuale sorteggio con più gruppi di soci, ognuno dei quali sia almeno pari al minimo di nove soci.[11]

In favore delle cooperative che hanno infruttuosamente partecipato ad un primo sorteggio è riservata la metà dei finanziamenti disponibili per il secondo sorteggio ed, a partire dal terzo concorso. un quarto dei finanziamenti è destinato alle cooperative più volte escluse; senza peraltro che ciò precluda la partecipazione delle cooperative escluse ai sorteggi relativi agli altri finanziamenti.[12]

Le cooperative ammesse al finanziamento hanno facoltà di assumere, direttamente o costituendosi in consorzio, il compito della costruzione, ovvero delegare tali funzioni ad enti specializzati competenti per territorio prescelti quali stazioni appaltanti dalla Gestione Case per Lavoratori; [13] nonché di designare il progettista delle costruzioni che può essere scelto anche tra queli compresi nell'Albo nazionale predisposto dalla Gestione.[14]

Il numero dei vani utili prenotabili da ciascun socio non

---

[8] Cfr. pag. 38.

[9] Art. 53 Regolamento n. 1471.

[10] Fissati rispettivamente in 9 e 14 per il primo piano triennale.

[11] In ogni caso la cooperativa che partecipi al sorteggio con più gruppi di soci non può ottenere più del 50% dei finanziamenti messi a concorso.

[12] Art. 53, 2° e 3° comma, Regolamento n. 1471.

[13] Art. 30 legge n. 60.

[14] Cfr. pag. 51.

[15] E' fissato per il primo piano triennale un limite massimo prenotabile di 7 vani convenzionali e minimo di 4 vani.

può, in ogni caso, superare il numero dei componenti il nucleo familiare più due.[15]

Le cooperative ammesse alla prenotazione del finanziamento devono precisare se intendono concorrere alla realizzazione degli alloggi con l'apporto di area idonea attrezzata ovvero con un versamento pari al 15% del costo totale dell'alloggio.[16]

L'ammortamento del costo degli alloggi è effettuato in 20 anni e le relative quote di riscatto vengono rapportate al costo effettivo degli alloggi.[17]

La precedenza nella scelta dell'alloggio da parte dei singoli soci è determinata secondo l'ordine stabilito dallo statuto della cooperativa interessata ovvero, in difetto, seguendo l'ordine di iscrizione nel libro dei soci.[18]

I bandi di prenotazione degli alloggi destinati alla generalità dei lavoratori ed ai dipendenti da aziende, enti ed amministrazioni — ammessi a prenotare alloggi per i propri dipendenti a seguito dell'apposito concorso — contengono alcune indicazioni, come il numero degli alloggi da assegnare in proprietà con ipoteca legale e di quelli destinati alla locazione, l'entità delle quote di ammortamento e del canone di locazione.[19]

Per detti alloggi il numero massimo di vani utili prenotabili non può superare il numero dei componenti il nucleo familiare del lavoratore più uno.[20]

L'ammortamento degli alloggi, in questo caso, avviene in 30 anni e le quote di riscatto, come anche il canone di locazione, sono calcolati su di un costo convenzionalmente determinato ed attraverso aliquote fissate dalla legge.[21]

Ovviamente la determinazione in concreto delle quote e dei canoni è effettuata prima della consegna, con variazioni rispetto alla loro entità indicata nel bando, in dipendenza della superficie utile abitabile, dell'eventuale locale accessorio e delle carature degli alloggi, in riferimento alle diverse caratteristiche di ciascun edificio di un unico complesso e di ciascun alloggio nello stesso edificio.

---

[16] In tale ultimo caso è previsto, per il primo piano triennale, un versamento in acconto di L. 100.000 per ogni vano convenzionale prenotato, rinviandosi il pagamento della rimanenza a costo effettivo determinato.

[17] Artt. 29, 5° comma, e 32, 2° comma, Legge n. 60.

[18] Art. 18 Regolamento n. 1471.

[19] Art. 52 Regolamento n. 1471.

[20] E' fissato per il primo piano triennale un limite massimo prenotabile di 7 vani convenzionali e minimo di 4.

[21] Cfr. pag. 53.

Infine va tenuto conto che, in particolare, gli assegnatari di alloggi del settore della generalità dei lavoratori utilmente inclusi nella graduatoria definitiva di assegnazione hanno facoltà di procedere alla costituzione di loro raggruppamenti per la realizzazione delle costruzioni, con le modalità fissate dalla Gestione.[22]

I bandi di prenotazione per l'assegnazione di prestiti a singoli lavoratori per la costruzione, l'acquisto, il miglioramento, l'ampliamento o il risanamento di alloggi prevedono: [23]

a) l'importo disponibile per tutto il comprensorio intercomunale per ciascuno dei tre possibili interventi;

b) l'importo massimo del prestito che ciascun lavoratore concorrente può ottenere e che corrisponde all'85% di un massimale di costo dell'alloggio per il caso della costruzione e dell'acquisto e nel caso del miglioramento, ampliamento e risanamento al 25% del valore dell'alloggio; [24]

c) le modalità di concessione del prestito.

Il numero dei vani utili da costruire o da acquistare o risultanti per effetto dell'ampliamento dell'alloggio e di quelli che si chiede di risanare o migliorare non può superare il numero dei componenti il nucleo familiare del prenotatario più due.[25]

L'ammortamento dei prestiti avviene in 20 anni, mediante rate semestrali costanti posticipate, alla quota annua di ammortamento del 6,50% del capitale ottenuto in mutuo.[26]

Per una più esauriente informazione sui mutui in parola si rinvia al capitolo dedicato al settore del fondo di rotazione.[27]

I requisiti per concorrere alla prenotazione

Si è avuto occasione di sottolineare il carattere mutualistico del Programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori, finanziato oltrechè dallo Stato e dai datori di lavoro, dagli stessi lavoratori.

I lavoratori sono, in definitiva, i destinatari degli alloggi e pertanto delle provvidenze della legge possono potenzialmente beneficiare tutti i lavoratori subordinati, per tali intenden-

---

[22] Art. 30, Legge n. 60; cfr. pag. 56.
[23] Art. 54 Regolamento n. 1471.
[24] Artt. 16, Legge n. 60 e 2, Regolamento n. 1614.
[25] Art. 54 lett. e) Regolamento n. 1471.
[26] Artt. 17, Legge n. 60 e 14, Regolamento n. 1614.
[27] Pag. 67.

dosi coloro che a causa di rapporto di lavoro risultino contribuenti al Programma per il periodo minimo di un mese (per i soci di cooperative il periodo minimo di contribuzione è di un anno),[28] nonché i lavoratori che abbiano contribuito per uguale periodo di tempo ai precedenti due Piani settennali INA-Casa (1949-1963).[29]

Gli altri requisiti richiesti per la presentazione delle domande di prenotazione per tutti gli alloggi dei quattro settori di intervento previsti dalla legge sono:[30]

— che i lavoratori prestino abitualmente la loro opera ovvero risiedano in uno dei Comuni inclusi nel comprensorio intercomunale (o nel raggruppamento di comprensori intercomunali) per cui il bando è pubblicato;

— che non siano proprietari di un alloggio idoneo iscritto alle Conservatorie dei Registri Immobiliari dei Comuni suddetti e dimostrino che nessuno dei componenti il nucleo familiario sia proprietario di un alloggio idoneo nei Comuni stessi. Per alloggio idoneo si intende l'abitazione composta di un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre ed un massimo di cinque vani. Da tale requisito si prescinde nel caso il lavoratore chieda un prestito per il miglioramento, il risanamento o l'ampliamento di alloggio di sua proprietà;

— che non siano essi stessi o membri del loro nucleo familiare proprietari di un alloggio acquisito in qualsiasi località del territorio nazionale con il concorso o contributo dello Stato o di Ente pubblico o con mutuo di favore parimenti concesso dallo Stato o da un Ente pubblico ovvero non risultino proprietari, in qualsiasi località del territorio nazionale, di un alloggio che consenta un reddito netto annuo superiore a lire 200.000;

— che non fruiscano di un reddito netto annuo, tassabile ai fini dell'imposta complementare a norma del testo unico delle imposte dirette approvate con D.P.R. 29 gennaio 1958, n. 645 e successive modificazioni, superiore a lire 1.200.000, detratta la quota afferente ai redditi di lavoro.

---

[28] Artt. 15, ultimo comma, Legge n. 60 e 20, Regolamento n. 1471.
[29] Artt. 12, Legge n. 60 e 56, Regolamento n. 1471.
[30] Artt. 12, Legge n. 60 e 56, Regolamento n. 1471.

Le graduatorie di assegnazione degli alloggi e dei prestiti

Si è visto come attraverso l'esperimento di bandi di prenotazione, per ciascuno dei settori di intervento di cui all'articolo 15 della legge, si provveda alla raccolta delle domande di prenotazione da parte dei lavoratori interessati in possesso dei requisiti richiesti.

Tuttavia, per la maggior parte dei casi il lavoratore non può conseguire l'assegnazione dell'alloggio o del prestito, anche se in possesso dei requisiti di legge, in quanto il numero delle domande di prenotazione supera — e spesso di gran lunga — la disponibilità di alloggi o di fondi per la concessione di mutui.

Di qui la necessità di addivenire alla formazione di graduatorie tra i concorrenti, intese a stabilire con rigorosi criteri — fissati da norme — una preferenza ed una precedenza per le assegnazioni; criteri questi riguardanti le condizioni del lavoratore prenotatario con riferimento al bisogno di alloggio, all'anzianità di lavoro e di contribuzione ed alla composizione del suo nucleo familiare.

Per l'assegnazione degli alloggi di cui ai due settori di intervento della generalità dei lavoratori e delle aziende, enti e pubbliche amministrazioni[31] sono formate distinte graduatorie a seconda che si tratti di alloggi da assegnare in proprietà con garanzia ipotecaria o di alloggi destinati alla locazione.[32] Mentre per l'assegnazione dei prestiti a singoli lavoratori sono formate tre distinte graduatorie, per ciascuna delle tre possibili destinazioni dei prestiti: costruzione, acquisto o miglioramento di alloggi.[33]

La formazione delle graduatorie

Tutte le graduatorie per l'assegnazione degli alloggi in proprietà con garanzia ipotecaria ed in locazione, nonché quelle per la concessione dei prestiti, sono formate da un'apposita Commissione provinciale.[34]

Detta Commissione provinciale è istituita — presso ciascun Ufficio del Lavoro — con decreto prefettizio ed è com-

---

[31] Art. 15, punti 1) e 2), Legge n. 60.
[32] Art. 57, 1° comma, Regolamento n. 1471.
[33] Art. 59 Regolamento n. 1471.
[34] Art. 60, 1° comma, Regolamento n. 1471.

posta da due magistrati, rispettivamente presidente e vice presidente, dal direttore dell'Ufficio del Lavoro, dal Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari, dal capo dell'Ufficio del Genio Civile, da due rappresentanti dei lavoratori e da un rappresentante dei datori di lavoro ed eventualmente da un rappresentante della Gestione Case per Lavoratori senza diritto al voto.[35]

Nelle province nelle quali maggiore si presenta la entità del lavoro da svolgere per l'assegnazione degli alloggi e dei prestiti, per numero di abitanti e di domande, è prevista la possibilità di istituire, in luogo di un'unica Commissione provinciale, più Commissioni aventi ciascuna competenza su parte del territorio della provincia.[35]

Le Commissioni in parola, per l'espletamento dei loro compiti, hanno facoltà di esperire, a mezzo degli Organi dell'Amministrazione dello Stato e degli enti locali, tutte le indagini ritenute opportune.[36]

Compete, altresì, a dette Commissioni provvedere ad effettuare i sorteggi per la prenotazione dei finanziamenti da parte di cooperative e le operazioni relative ai concorsi per la determinazione delle aziende, enti e Pubbliche Amministrazioni da ammettere alla prenotazione di alloggi per i propri dipendenti.[37]

Criteri di preferenza

I criteri di preferenza ai fini della formazione delle graduatorie sono determinati in base alle condizioni del lavoratore prenotatario riferite: [38]

a) al bisogno di alloggio, con particolare considerazione delle situazioni dei lavoratori membri di famiglie numerose e dei lavoratori che intendano contrarre matrimonio;

b) all'anzianità di lavoro nel comprensorio ove si fanno le costruzioni o si concedono i prestiti;

c) all'anzianità di contribuzione ai due Piani settennali INA-Casa (1949-1963) ed al Programma Decennale;

d) infine alla composizione del nucleo familiare del lavoratore aspirante all'assegnazione.

In relazione a ciascuno dei suddetti elementi vengono at-

---

[35] Art. 60, 3° comma, Regolamento n. 1471.
[36] Art. 61 Regolamento n. 1471.
[37] Art. 60, 2° comma, Regolamento n. 1471.
[38] Artt. 69 e 73 Regolamento n. 1471.

tribuiti alle singole domande di prenotazione determinati punteggi, specificatamente indicati dalle norme di attuazione della legge n. 60, alle quali si ritiene di dovere rinviare per la particolareggiata e completa regolamentazione che esse contengono delle diverse ipotesi e situazioni di fatto e di diritto.[39]

Il punteggio è stabilito in base alle condizioni del richiedente all'atto della pubblicazione del bando di prenotazione.[40]

L'ordine di graduatoria è formato sulla base del punteggio complessivo attribuito a ciascuna domanda risultante dalla somma dei punti relativi ad ognuno dei suddetti quattro elementi.[41]

A parità di punteggio la precedenza è stabilita con estrazione a sorte.[42]

Le graduatorie come sopra formate sono pubblicate nella Gazzetta o Bollettino Ufficiale della Regione ovvero sul Foglio annunzi legali della Provincia.[43]

Gli interessati, entro trenta giorni dalla pubblicazione, possono proporre opposizione alla stessa Commissione provinciale che ha formato la graduatoria, la quale provvede definitivamente con decisione motivata entro novanta giorni; in mancanza di una decisione nel detto termine le opposizioni si intendono respinte.[43]

Dopo che la Commissione si è pronunziata sulle opposizioni, la graduatoria viene trasmessa alla Gestione Case per Lavoratori la quale entro trenta giorni l'approva ovvero la sospende.[43]

Se la graduatoria è approvata, diviene definitiva ed è pubblicata con le modalità di cui sopra.

La graduatoria invece si intende sospesa se la Gestione Case per Lavoratori, nell'esame della stessa, la ritenga viziata di illegittimità per la posizione di uno o più concorrenti con riferimento ai requisiti per concorrere, alle condizioni che hanno determinato l'attribuzione del punteggio ed alle eventuali variazioni intervenute.[44]

In tal caso la Gestione chiede il parere della Commissione Centrale per l'assegnazione degli alloggi e dei prestiti, istituita presso il Ministero del lavoro e composta da un magistrato di Cassazione, presidente, da altro magistrato, vice pre-

---

[39] Cfr. artt. 70, 71, 72 e 73 Regolamento n. 1471.
[40] Art. 74 Regolamento n. 1471.
[41] Art. 75, 1° comma, Regolamento n. 1471.
[42] Art. 75, 2° comma, Regolamento n. 1471.
[43] Art. 62 Regolamento n. 1471.
[44] Art. 63 Regolamento n. 1471.
[45] Art. 67 Regolamento n. 1471.

sidente, da funzionari dei Ministeri del lavoro, dei lavori pubblici, del tesoro e della Gestione Case per Lavoratori, da due rappresentanti dei lavoratori, da un rappresentante dei datori di lavoro e da un rappresentante del settore cooperativc.[45]

Detta Commissione ha compiti consultivi in materia di prenotazione e di assegnazione di alloggi e prestiti ed in taluni casi il parere espresso è vincolante.[46]

Così, nell'ipotesi in parola la Gestione Case per Lavoratori, in conformità del parere espresso dalla Commissione Centrale, deve provvedere all'annullamento od alla parziale modifica della graduatoria ovvero alla sua approvazione. In caso di annullamento la Commissione provinciale provvede entro trenta giorni alla formazione di una graduatoria definitiva in conformità del parere vincolante espresso dalla Commissione Centrale.[47]

Conseguentemente in questo, come nel caso di modifica della graduatoria da parte della Gestione Case per Lavoratori, se ne dà notizia e pubblicità nei modi già precisati.

Peraltro è richiesto che, prima della consegna degli alloggi o del perfezionamento delle operazioni di prestito, la Commissione provinciale accerti la persistenza dei requisiti che hanno determinato l'accoglimento della domanda di prenotazione del lavoratore concorrente e delle condizioni in base alle quali è stato attribuito il punteggio.[48]

Le eventuali variazioni accertate sono comunicate alla Gestione Case per Lavoratori, la quale ha poi allo stesso fine anche un potere autonomo di effettuare accertamenti diretti, di propria iniziativa o su eventuali segnalazioni. In entrambi i casi la Gestione può chiedere il parere alla predetta Commissione Centrale, con l'obbligo di provvedere conformemente al parere ottenuto perché vincolante.[49]

Rinunce - Decesso - Dimissioni e licenziamento

La rinuncia all'assegnazione è irrevocabile e comporta la esclusione definitiva del rinunciatario dalla graduatoria, la sua sostituzione con il concorrente che lo segue nella graduatoria medesima e conseguentemente l'assegnazione dell'alloggio o del prestito ai lavoratori successivamente graduati.[50]

---

[46] Art. 68 Regolamento n. 1471.
[47] Art. 63 Regolamento n. 1471.
[48] Art. 65 Regolamento n. 1471.
[49] Art. 64 Regolamento n. 1471.
[50] Art. 77 Regolamento n. 1471.

Se il rinunciatario è socio di cooperativa, al medesimo subentra il lavoratore che lo segue nell'ordine di elencazione stabilito dalla cooperativa al momento della presentazione della domanda di finanziamento ed il numero originario dei soci viene ricostituito con l'utilizzazione dei nominativi dei soci aspiranti alla prenotazione in caso di rinuncia di soci prenotatari, compresi nell'apposito elenco fornito anch'esso dalla cooperativa all'atto della domanda.[50]

Il decesso del lavoratore che abbia presentato domanda di prenotazione non fa perdere il diritto al concorso per i componenti il suo nucleo familiare, anche se questi non abbiano versato i contributi INA-Casa o GESCAL, purché almeno uno di essi sia erede legittimo del lavoratore deceduto.[51]

L'erede o gli eredi, in tal caso, possono presentare in proprio una nuova domanda, ferma restando la posizione acquisita dalla domanda del lavoratore deceduto.

Per l'assegnazione degli alloggi destinati ai dipendenti da aziende, enti ed amministrazioni le eventuali dimissioni, collocamento a riposo, esonero o licenziamento non fanno perdere il diritto acquisito dal lavoratore in virtù della sua posizione in graduatoria.[51]

---

[51] Art. 66 Regolamento n. 1471.

CAPITOLO VIII

L'attuazione del Programma

Nella esposizione che precede si è inteso delineare la fase di programmazione degli interventi ai vari livelli, provinciale e nazionale.

Detta fase di attività si riferisce alla formazione dei piani pluriennali sotto il profilo strettamente economico della determinazione dell'entità degli interventi e degli aspetti più spiccatamente tecnici e sociali della scelta delle località interessate agli interventi stessi.

Si è altresì evidenziata la strutturazione del programma, con la indicazione degli Organi che sono chiamati per legge a collaborare per la sua realizzazione e delle loro specifiche competenze.

E' stato infine precisato come si pervenga, attraverso la pubblicazione di appositi bandi ed il loro espletamento, alla individuazione dei destinatari degli alloggi, secondo i sistemi ed i criteri fissati dalla legge e dalle relative norme regolamentari.

Occorre a questo punto esaminare da vicino la fase più propriamente operativa dell'attuazione del programma e dei singoli piani predisposti, di competenza rispettivamente della Gestione Case per Lavoratori e degli Istituti Autonomi per le Case Popolari per ciascuna provincia, dopo un necessario accenno ad alcune attività ed adempimenti connessi alla programmazione degli interventi e preliminari alla predetta fase operativa.

Può quindi tornare utile una esposizione, sia pure sommaria, delle fasi, delle procedure e delle incombenze necessarie per pervenire alla realizzazione delle costruzioni e, quindi, degli alloggi per i lavoratori, tenendo conto delle più importanti e significative determinazioni al riguardo adottate dagli Organi del Programma.

L'inserimento degli alloggi nei complessi edilizi

La legge « 60 » soddisfa ad una esigenza largamente sentita non solo nei due settenni INA-Casa, ma in tutta la edilizia economica e popolare: l'inserimento degli alloggi in quartieri dotati dei requisiti necessari alla civile convivenza. A tal fine è stabilito in particolare che i singoli piani pluriennali del Programma prevedano, in relazione alle necessità delle famiglie degli assegnatari, le attrezzature, gli spazi verdi ed ogni altra provvidenza necessaria.[1]

I criteri adottati per corrispondere a dette indicazioni meritano di essere riferiti, sia pure sinteticamente, per alcune pecularietà ed innovazioni che si concretano nelle seguenti caratteristiche:

a) inserimento dei quartieri nella struttura urbana e territoriale;

b) idoneità delle aree sulle quali sono realizzati i quartieri, in riferimento alla salubrità, alla esposizione ed al soleggiamento, alla libertà da vincoli, alla natura del terreno;

c) dotazioni di aree necessarie alla costruzione delle attrezzature e dei servizi indispensabili per assicurare lo svolgimento delle attività spirituali, culturali, ricreative e sociali, nonché di impianti e attrezzature sportive, in misura sufficiente alle esigenze attuali e prevedibili degli abitanti delle zone interessate;

d) rapporti funzionali e spaziali tra le attrezzature ed i servizi;

e) adeguatezza delle densità territoriali e fondiarie (distacchi tra i fabbricati in relazione alle loro altezze);

f) rispetto e valorizzazione del patrimonio storico-artistico, monumentale e paesistico e del verde preesistente.

Così sono stati intesi strettamente ed immediatamente indispensabili alla civile convivenza le attrezzature (rete di smaltimento, rete idrica, viabilità di accesso carrabile e pedonale, parcheggi, collegamento al sistema viario urbano e territoriale, reti elettrica, telefonica e del gas) ed i servizi (trasporti pubblici, servizio sanitario, farmacia, servizi commerciali essenziali, chiesa, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo).

I tipi costruttivi e le caratteristiche degli alloggi

I tipi di alloggi ammessi — classificati secondo le seguenti caratteristiche di dimensione base della superfice utile abita-

[1] Art. 14, 2° comma, Legge n. 60.

bile, di numero dei vani utili e di numero dei vani convenzionali — sono:

Tipo	Superficie utile abitabile	Vani utili	Vani convenzionali
A	mq. 64	n. 2	n. 4
B	» 80	» 3	» 5
C	» 96	» 4	» 6
D	» 112	» 5	» 7

Gli alloggi di tipo A e B nell'ambito delle superfici come sopra fissate, oltre i vani utili sopradetti, devono comprendere un ambiente di dimensione contenuta entro i limiti di mq. 8,5/9,5, idoneo sia ad un posto letto che ad altra funzione abitativa, ubicato secondo la prevedibile migliore utilizzazione in relazione alle specifiche esigenze locali; sicché detti alloggi avranno rispettivamente un numero di 3 e 4 stanze.

In dipendenza di specifiche esigenze locali e di progettazione possono esservi variazioni in difetto o in eccesso rispetto alle dimensioni base fissate per la superficie utile abitabile, comunque entro limiti di variazione non superiore al 5% in più o in meno, al fine di non alterare i requisiti tipologici enunciati.

Gli alloggi devono essere dotati di servizi dimensionati ed attrezzati:

— in modo che, oltre alla installazione di tutti i necessari impianti ed apparecchi igienico-sanitari, risultino predisposti gli spazi e gli attacchi di impianto, onde consentire la possibile successiva installazione degli usuali elettrodomestici (scaldabagno, lavatrice, frigorifero);

— in modo che sia in ogni caso soddisfatta la funzione di lavatura mediante adeguato spazio attrezzato nell'interno degli alloggi, senza peraltro che ciò escluda la previsione delle più confacenti attrezzature collettive.

Gli alloggi di tipo C e D — oltre che del vano bagno normalmente attrezzato — sono dotati di servizio secondario, anche se coincidente con lo spazio per lavare.

Sono inoltre previsti spazi per armadi a muro e locali accessori ad uso deposito-ripostiglio.

Viene seguito l'orientamento di escludere gli alloggi al piano terreno. Ciò soprattutto al fine di dotare i fabbricati di spazi porticati e di locali di uso comune a piano terra, con la possibilità che tali spazi e locali siano adibiti ad uso pubblico od a negozi, nonché per evitare che si determinino

condizioni sfavorevoli per gli alloggi a piano terra, quali introspezioni od altri inconvenienti.

L'impianto di ascensore è obbligatorio per tutti i fabbricati con 5 piani o più.

Tutti gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Le norme tecniche per la progettazione e la esecuzione delle costruzioni

La Gestione Case per Lavoratori ha il compito di fissare ed aggiornare, ove necessario, le norme tecniche per la progettazione e la esecuzione delle costruzioni, in vista del miglioramento qualitativo della produzione, dell'adeguamento tecnico e della riduzione dei costi, mediante la graduale adozione dei metodi di progettazione coordinata ed integrale.[2]

Le norme tecniche a tal fine elaborate dall'Ente concernono:

— i metodi di progettazione;

— progettazione integrale e coordinata;

— scelte delle aree e programmi di intervento, i quali devono contenere, per ogni area o gruppo di aree ed in relazione agli stanziamenti disponibili, tutte le scelte e le opportune indicazioni ai fini della progettazione;

— nomina, organizzazione e responsabilità dei progettisti e del direttore dei lavori;

— norme di progettazione urbanistica ed edilizia;

— fasi di progettazione;

— tempi, modi e dimensioni degli appalti;

— conduzione dei lavori.

Dette norme contengono particolari riferimenti ed indicazioni per la progettazione.

E' innanzi tutto prevista la progettazione integrale — riservata però soltanto ai progetti sperimentali ed ai progetti pilota — la quale ha lo scopo di ottenere la più stretta ed efficiente collaborazione di tutte le forze e competenze interessate e di far conseguire risultati di alto livello qualitativo, nonché una diminuzione del costo globale delle opere, mercè la eliminazione quasi totale degli imprevisti, il controllo e la riduzione dei tempi di esecuzione delle opere.

Per la generalità degli interventi del Programma, invece, è adottata la progettazione coordinata, intesa essenzialmente

[2] Artt. 23, lett. c), Legge n. 60 e 31, lett. e), Regolamento n. 1471.

come programmazione dettagliata dell'intervento basata su indagini locali, sui tempi, sui costi di realizzazione e sulle modalità di appalto, nonché sulla formazione di un « quadro di progettazione » con le competenze professionali specialistiche.

Progetti pilota e sperimentazione

La legge n. 60 è, tra l'altro, ispirata al criterio di attuare interventi programmati secondo i più moderni indirizzi urbanistici e di tecnica costruttiva.

Essa, infatti, prevede la realizzazione di progetti pilota, di progetti sperimentali, nonché la effettuazione di ricerche operative sull'edilizia residenziale.[3]

La esecuzione di interventi pilota viene indicata come uno degli strumenti idonei per il miglioramento della qualità e la riduzione dei costi, da perseguirsi attraverso l'adozione, nella realizzazione di opere esemplari, di procedimenti tecnici ed organizzativi, di razionalizzazione, unificazione ed industrializzazione che possano servire da guida e siano quindi suscettibili di generale diffusione.

Attraverso, poi, la esecuzione di progetti edilizi sperimentali si persegue la ricerca di decise innovazioni migliorative rispetto al livello tecnico e produttivo corrente.

L'Albo nazionale dei progettisti

Tutte le esigenze tecniche, urbanistiche e sociali sopra evidenziate e che la legge n. 60 mira a soddisfare, pongono anche un problema di specializzazione dei professionisti da incaricare della progettazione delle opere.

E' così che la stessa legge demanda alla Gestione Case per Lavoratori il compito di predisporre, attraverso appositi concorsi, un Albo nazionale dei progettisti al quale hanno l'obbligo di fare ricorso tutti gli Enti preposti alle costruzioni per la scelta dei professionisti da incaricare della progettazione delle costruzioni relative ai due settori di intervento (n. 1 e n. 2 dell'art. 15 della legge n. 60) interessanti la generalità dei lavoratori e le aziende, enti ed amministrazioni.[4]

L'Albo formato dalla Gestione è articolato, per le varie

---

[3] Artt. 14, Legge n. 60, 21 e 31, Regolamento n. 1471.
[4] Artt. 23, lett. e), Legge n. 60 e 31, lett. p), Regolamento n. 1471.

specializzazioni richieste ai fini della progettazione delle opere del Programma, in cinque sezioni e precisamente: urbanistica; programmazione esecutiva e costi; edilizia; struttura e calcoli di stabilità; impianti tecnici.

I costi massimi delle costruzioni

In rapporto ai tipi costruttivi ed ai caratteri tipologici delle abitazioni di cui innanzi viene fissato il costo massimo ammissibile a vano per i singoli comprensori intercomunali, sia per quanto riguarda la sola costruzione, sia per l'area e la relativa attrezzatura.[5]

Per quanto in particolare concerne il settore di intervento del fondo di rotazione per la concessione di mutui a singoli lavoratori viene fissato l'ammontare massimo del costo delle costruzioni sul quale può essere concesso il prestito.[6]

La destinazione degli alloggi

Gli alloggi del Programma Decennale sono destinati ad essere assegnati in proprietà ed in locazione.[7]

Per gli alloggi assegnati in proprietà è previsto il pagamento di quote mensili costanti e la garanzia ipotecaria sull'immobile per le quote stesse.[7]

Questi alloggi non possono essere alienati dal lavoratore assegnatario prima che siano trascorsi dieci anni dalla data di assegnazione e sono considerati nulli per legge i contratti stipulati in violazione di tale obbligo.[7]

Le quote di riscatto sono corrisposte per un periodo di 30 anni per gli alloggi destinati ai lavoratori di cui ai settori 1) e 2) dell'art. 15 della legge, rispettivamente cioè generalità dei lavoratori e dipendenti da aziende, enti e pubbliche amministrazioni.[8]

Per questi alloggi le quote di riscatto sono determinate sulla base del costo convenzionale a vano e con aliquote di ammortamento che variano tra un minimo del 2 ed un massimo del 3% del suddetto costo.[9]

---

[5] Artt. 14, 4° comma, Legge n. 60 e 21, punto 3), Regolamento n. 1471.
[6] Artt. 16, 3° comma, Legge n. 60 e 20, Regolamento n. 1614.
[7] Art. 29, Legge n. 60.
[8] Art. 29, 5° comma, Legge n. 60.
[9] Art. 32, 1° comma, Legge n. 60.

Per gli alloggi del settore 3) — cooperative — le quote di ammortamento sono determinate sulla base del costo effettivo degli alloggi stessi ed il periodo di ammortamento è di venti anni.[10]

Anche per il settore del fondo di rotazione l'ammortamento dei prestiti individuali concessi è compiuto in venti anni e la quota annuale di ammortamento è fissata nella misura del 6,50% dell'ammontare del prestito, comprensiva della quota capitale, degli interessi e di ogni altro onere e spesa.[11]

Gli alloggi destinati ad essere assegnati in locazione sono realizzati soltanto per i primi due settori di intervento (generalità dei lavoratori e dipendenti da aziende, enti e pubbliche amministrazioni) e con l'impiego del 50% dei fondi complessivamente attribuiti ai due detti settori interessati.[12]

Gli alloggi assegnati in locazione restano in proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, i quali devono versare alla Gestione Case per Lavoratori una quota annuale di riscatto per trenta anni pari all'ammontare del canone di locazione corrisposto dagli assegnatari (1,50% del costo convenzionale).[13]

In ogni caso, però, gli assegnatari di alloggi in locazione possono ottenere la trasformazione del titolo dell'assegnazione, conseguendo la proprietà immediata con ipoteca legale; e ciò anche per singoli alloggi compresi in un edificio.[14]

Il costo convenzionale a vano

La legge n. 60 prevede per gli alloggi destinati alla generalità dei lavoratori ed ai dipendenti da aziende, enti e pubbliche amministrazioni (settori di intervento 1 e 2 dell'art. 15 della legge) particolari benefici e richiede, inoltre, che già al momento della pubblicazione del bando per la prenotazione degli alloggi sia indicata ai lavoratori concorrenti l'entità delle quote di riscatto e dei canoni di locazione.[15]

A tal fine è necessario che siano fissati costi « convenzio-

---

[10] Artt. 29, 5° comma e 32, 2° comma, Legge n. 60.

[11] Art. 17, Legge n. 60.

[12] Art. 29, 4° comma, Legge n. 60. Peraltro il numero degli alloggi destinati alla locazione può essere ridotto nella parte finale del Programma in relazione al numero di alloggi INA-Casa a riscatto per i quali gli assegnatari hanno richiesto la trasformazione dell'assegnazione stessa da riscatto a locazione, in base a quanto previsto dall'art. 38 della legge n. 60.

[13] Artt. 29, 5° comma e 32, 3° comma, Legge n. 60.

[14] Art. 29, ultimo comma, Legge n. 60.

[15] Art. 52 Regolamento n. 1471.

nali » a vano degli alloggi con la valutazione che al momento della pubblicazione del bando è possibile fare dei costi degli alloggi stessi.

Il costo convenzionale a vano ai fini della determinazione delle quote di riscatto e dei canoni di locazione è fissato dal Comitato Centrale per ciascuno dei piani pluriennali e per gruppi di località.[16]

Alla determinazione, poi, in concreto delle quote di riscatto si perviene sulla base di detti costi convenzionali, applicando cioè agli stessi un'aliquota di ammortamento che può variare in relazione alle diverse condizioni e situazioni di ordine economico-sociale delle località nelle quali si realizzano le costruzioni, tra il minimo del 2 ed il massimo del 3%.[17]

In pratica sul costo convenzionalmente fissato l'assegnatario pagherà per trenta anni rate mensili costanti il cui complessivo ammontare sarà in ogni caso inferiore al costo convenzionale del 10% e fino ad un massimo del 40%.[18]

L'aliquota per la determinazione del canone di locazione è fissata per legge nella misura dell'1,50% del costo convenzionale.[19]

Le quote di ammortamento ed i canoni di locazione come sopra determinati non comprendono le spese di amministrazione e di manutenzione degli alloggi.

---

[16] Artt. 14 e 32, Legge n. 60 e 21, punto 4), Regolamento n. 1471.

[17] Art. 32, Legge n. 60.

[18] Un esempio: per un costo convenzionale a vano di 1.200.000 l'assegnatario pagherà per 30 anni una quota mensile di riscatto, a seconda della zona, tra un minimo di L. 2.000 ed un massimo di L. 3.000 per vano; sicché in 30 anni verserà al massimo L. 1.080.000 a vano e, nel caso del minimo, L. 720.000 a vano. Il canone mensile di locazione sarà in tal caso di L. 1.500 a vano.

[19] Art. 32, 3° comma, legge n. 60.

CAPITOLO IX

La esecuzione dei piani pluriennali

Gli Istituti Autonomi per le Case Popolari provinciali, come più volte è stato rilevato, sono per legge gli Organi preposti alla esecuzione del Programma e dei piani pluriennali nelle rispettive province e quindi — di norma — hanno anche il compito della realizzazione delle costruzioni.[1]

Tuttavia la legge prevede che il compito della costruzione degli alloggi possa anche essere affidato ad altri organismi ovvero ad enti specializzati.[2]

Le stazioni appaltanti
Designazione e conferimento dell'incarico

La Gestione Case per Lavoratori provvede a designare le stazioni appaltanti competenti per territorio, formando a tal fine un elenco degli enti ed organismi prescelti (Istituti Case Popolari, Consorzi, Enti specializzati ecc.), dopo di aver sentito il parere degli Istituti autonomi provinciali per le case popolari — competenti per territorio — in ordine alla idoneità ed efficienza tecnica degli enti ed organismi da designare.[3]

La designazione suddetta, con la conseguente inclusione nell'apposito elenco, rappresenta il presupposto per il conferimento da parte della Gestione Case per Lavoratori dell'incarico di stazione appaltante ad un determinato ente od organismo; conferimento che avviene per specifici interventi previsti dai piani pluriennali ovvero in conseguenza di scelte operate da cooperative ammesse al finanziamento, da raggruppamenti di lavoratori utilmente inclusi nella graduatoria per la prenota-

---

[1] Art. 27, 1° comma, Legge n. 60.
[2] Art. 30, Legge n. 60.
[3] Art.. 23, lett. d), Legge n. 60 e 31, lett. i), Regolamento n. 1471.

zione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori e da aziende ed enti ammessi alla prenotazione di alloggi per i propri dipendenti.

Infatti le cooperative, i raggruppamenti di assegnatari, le aziende e gli enti interessati possono assumere in proprio il compito della costruzione ovvero delegare tale funzione agli Istituti Autonomi per le Case Popolari o ad enti specializzati competenti per territorio prescelti dalla Gestione Case per Lavoratori quali stazioni appaltanti ed inclusi nell'elenco di cui innanzi.[4]

Ovviamente le cooperative, i raggruppamenti di assegnatari, le aziende e gli enti interessati che si avvalgono della suddetta facoltà di assumere direttamente il compito della costruzione degli alloggi svolgono sostanzialmente l'incarico di stazione appaltante, e ciò a prescindere dalla loro precedente inclusione nel suddetto elenco delle stazioni appaltanti competenti per territorio, formato dalla Gestione Case per Lavoratori.

In via generale può dirsi che il conferimento dell'incarico di stazione appaltante da parte della Gestione rappresenta un atto discrezionale dell'Ente, fatti salvi gli effetti dell'esercizio della facoltà accordata dalla legge alle cooperative, ai raggruppamenti di assegnatari ed alle aziende ed enti interessati alla realizzazione delle costruzioni; facoltà questa subordinata, peraltro, al ricorrere di particolari circostanze.

Così, nel caso di raggruppamento di assegnatari la facoltà in parola può essere esercitata secondo le limitazioni che possono essere stabilite dalla Gestione Case per Lavoratori e sempreché concorrano determinate condizioni ed entro i seguenti limiti:[5]

1) che sia possibile addivenire ad un raggruppamento di assegnatari individuabile ed adeguato alle esigenze delle unità immobiliari da realizzare;

2) che l'assunzione diretta del compito della costruzione da parte del raggruppamento di assegnatari non sia, a giudizio degli Istituti Autonomi Case Popolari della Provincia nella quale devono essere realizzate le costruzioni, di pregiudizio alla realizzazione del Programma;

3) che in ogni caso l'area prescelta ricada tra quelle acquisite dalla Gestione e comprese nei piani di zona della legge 167.

Nell'attribuzione dell'incarico di stazione appaltante, per le

---

[4] Art. 30, 2° comma, Legge n. 60.
[5] Art. 30, 2° comma, Legge n. 60.

costruzioni del settore 2) dell'art. 15 della legge n. 60, la Gestione Case per Lavoratori può dare la preferenza alle aziende ed enti — ammessi a prenotare alloggi per i propri dipendenti — che concedano le aree a condizione di particolare favore ovvero che realizzino le costruzioni nei piani di zona della legge 167.[6]

Compiti delle stazioni appaltanti

I principali compiti della stazione appaltante sono:

— collaborare con l'Istituto Autonomo Case Popolari per il reperimento delle aree necessarie al programma edilizio da realizzare, nonché con l'Istituto medesimo e la Gestione per la redazione del « programma di intervento »;

— designare i progettisti da scegliersi tra quelli compresi nell'Albo nazionale predisposto dalla Gestione (la designazione dei progettisti per la redazione dei progetti di insieme dei quartieri viene effettuata dalla Gestione Case per lavoratori anche d'intesa con l'Istituto Case Popolari);

— nominare il direttore dei lavori;

— provvedere all'appalto dei lavori su autorizzazione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari e dopo l'approvazione dei progetti da parte dell'Istituto medesimo;

— svolgere ogni azione per quanto concerne la direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori;

— fare eseguire le opere previste in progetto con il rispetto dei tempi stabiliti;

— custodire le opere eseguite;

— provvedere alla caratura degli alloggi realizzati ed alla loro consegna agli assegnatari.

Controllo dell'attività delle stazioni appaltanti

Nello svolgimento dei loro compiti le stazioni appaltanti sono soggette al controllo degli Istituti Autonomi per le Case Popolari provinciali, i quali restano sempre responsabili della esecuzione dei piani e dell'uso dei fondi impiegati.[7]

Il controllo esercitato dagli Istituti ha lo scopo di assicurare il buon esito dei programmi sotto il profilo tecnico ed amministrativo e si estrinseca nella facoltà loro accordata dalla

[6] Art. 31, lett. i), Regolamento n. 1471.
[7] Art. 43 Regolamento n. 1471.

legge di sostituirsi alle stazioni appaltanti incaricate della costruzione in caso di necessità o di inadempienza.[8]

L'acquisizione delle aree

In relazione allo stanziamento disposto dal Comitato Centrale per ciascuna localizzazione di intervento occorre procedere all'acquisto dell'area sulla quale dovranno essere realizzate le costruzioni, tenendo conto della esigenza di inserire gli alloggi in quartieri muniti dei necessari requisiti, in complessi edilizi cioè dotati, per corrispondere alle necessità delle famiglie degli assegnatari, anche di attrezzature, di spazi verdi e di ogni altra provvidenza necessaria ad assicurare gli approvvigionamenti, le attività spirituali e culturali, ricreative e sociali.

Pertanto le aree devono essere acquisite in misura eccedente lo stretto fabbisogno per la costruzione di fabbricati destinati all'abitazione, in modo che sia consentito provvedere alla necessità di spazio relativa a tutti i servizi occorrenti alla vita dei detti quartieri; peraltro le maggiori aree acquisite devono anche rendere possibile la predisposizione di piani urbanistici in coordinamento con eventuali piani di costruzioni programmati da altre Amministrazioni pubbliche.[9] A tal fine una specifica norma[10] considera aree necessarie alle costruzioni previste dalla legge sia quelle sulle quali insisteranno gli alloggi, sia tutte le superfici occorrenti alla realizzazione dei servizi pubblici e delle attrezzature collettive e sociali. Di qui la possibilità di addivenire all'acquisizione di dette aree anche attraverso espropriazione.

All'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle costruzioni per i settori di intervento 1) e 2) della legge (costruzioni destinate alla generalità dei lavoratori ed ai dipendenti da aziende, enti ed amministrazioni) provvede direttamente la Gestione,[11] — sentiti gli Istituti Autonomi per le Case Popolari competenti per territorio — mediante acquisizione consensuale o coattiva.[12]

Invece per i settori di intervento 3) e 4), rispettivamente cooperative e fondo di rotazione, gli stessi interessati possono provvedere ad acquistare le aree necessarie alle costruzioni.[11]

---

[8] Art. 30, Legge n. 60.
[9] Art. 27, 5° comma, Legge n. 60.
[10] Art. 78 Regolamento n. 1471.
[11] Art. 25, 1° comma, Legge n. 60.

Le aree edificabili necessarie all'attuazione degli interventi previsti dalla legge devono essere prescelte nell'ambito dei piani di zona della legge 18 aprile 1962 n. 167.[13]

Com'è noto, questa legge prevede la formazione[14] da parte dei Comuni di un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché alle opere e servizi complementari, e fa obbligo[15] ai Comuni di provvedere, con priorità rispetto alle altre zone, alla dotazione dei necessari servizi delle zone incluse nei piani, utilizzate da Enti, come la Gestione Case per Lavoratori, che operano nel settore dell'edilizia per la costruzione di case popolari.

Peraltro il previsto inserimento delle costruzioni del Programma Decennale nei piani di zona della « 167 » risponde al criterio di assicurare la preventiva creazione di comprensori urbanisticamente definiti, con servizi ed impianti complementari, urbani e sociali, nelle forme più aderenti alle necessità e nel modo più economico; sicché viene più agevolmente a trovare attuazione l'esigenza primaria posta dalla legge istitutiva del Programma di un inserimento degli alloggi destinati ai lavoratori in quartieri muniti dei requisiti necessari.[16]

Tuttavia il rilevato obbligo dell'inserimento delle costruzioni del Programma nei piani di zona non sussiste da una parte nel caso di interventi in Comuni non tenuti, in base alla richiamata legge « 167 », alla formazione dei piani in parola o che non si siano avvalsi della facoltà prevista dalla legge stessa di procedere alla formazione di detti piani e dall'altra nei casi in cui le aziende ammesse alla prenotazione di alloggi per i loro dipendenti concedano le aree a condizione di favore e le cooperative e gli assegnatari di prestiti individuali (settore del fondo di rotazione) provvedano direttamente all'acquisto delle aree occorrenti per la realizzazione degli alloggi.[17]

Per l'acquisizione delle aree è ammessa la espropriazione per causa di pubblica utilità, con l'applicazione — per quanto concerne la determinazione della misura della relativa indennità — della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, ovvero della legge 18 aprile 1962, n. 167 nel caso di espropri di aree in piani di zona approvati.[18]

---

[12] Art. 31, 1° comma, lett. f), Regolamento n. 1471.
[13] Art. 25, 2° comma, Legge n. 60.
[14] Art. 1, 1° comma, Legge n. 167.
[15] Art. 19, Legge n. 167.
[16] Art. 14, 2° comma, Legge n. 60.
[17] Art. 25, 2° comma, Legge n. 60.
[18] Artt. 25, 3° comma, Legge n. 60, e art. 12, 1° comma, Legge n. 167 nel testo modificato dalla legge 21-7-1965, n. 904.

La dichiarazione di pubblica utilità — ove trattasi di aree non comprese in piani di zona adottati in forza della legge « 167 » e già approvati — è fatta dal Prefetto della Provincia nella quale debbono eseguirsi le costruzioni,[19] mentre nei casi di aree comprese in detti piani di zona la dichiarazione di pubblica utilità deve ritenersi implicita nel decreto di approvazione del piano.[20]

Nei casi in cui il piano di zona della legge n. 167 non sia definitivamente perfezionato la Gestione Case per Lavoratori può ugualmente, per un limitato periodo di tempo (fino al 1968), procedere all'acquisizione di aree, anche mediante esproprio, sempre però che i detti piani siano stati adottati con delibera del Consiglio Comunale, approvata dall'autorità tutoria.[21]

Le cooperative ammesse al finanziamento per la realizzazione di alloggi destinati ai propri soci hanno, come detto, la possibilità di acquisire direttamente le aree occorrenti per le costruzioni stesse, anche al di fuori dei piani di zona della legge n. 167; in tal caso la cooperativa interessata deve consentire l'iscrizione sull'area acquisita e sulla costruzione di ipoteca a favore della Gestione Case per Lavoratori ed a garanzia del finanziamento erogato dalla Gestione medesima.[22]

Il compito di procedere al reperimento delle aree, in conformità all'indirizzo di decentramento della legge, è stato dalla Gestione delegato agli Istituti Autonomi per le Case Popolari. Questi ultimi, peraltro, devono per legge — nel caso di aree destinate a costruzioni di cooperative e per quelle concesse dalle aziende — dichiarare la idoneità dell'area e la sua rispondenza ai criteri ed ai limiti tecnici ed economici stabiliti dal Comitato e dalla Gestione. A quest'ultima è riservata poi la valutazione della congruità del prezzo.[23]

Attrezzature - Servizi - Opere di urbanizzazione

La legge n. 60 soddisfa ad una esigenza largamente sentita in passato per la carenza di norme al riguardo, esigendo che le costruzioni siano dotate delle necessarie attrezzature e dei servizi.

---

[19] Artt. 25, 4° comma, Legge n. 60 e 3, 1° comma, Legge n. 217.
[20] Art. 9, Legge n. 167.
[21] Art. 1, Legge n. 217.
[22] Art. 81 Regolamento n. 1471.
[23] Art. 80 Regolamento n. 1471.

Al riguardo le norme prevedono:

a) come più volte è stato ricordato, l'inserimento degli alloggi in quartieri organici dotati di attrezzature, di spazi verdi ed ogni altra provvidenza necessaria; [24]

b) che la Gestione, in attuazione dei criteri fissati per il detto insediamento degli alloggi, provveda, d'intesa con le Amministrazioni comunali interessate e con gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, alla predisposizione di progetti esecutivi dei quartieri e dei progetti esecutivi dei servizi pubblici e delle attrezzature dei quartieri nonché, ove sia il caso, alla stessa esecuzione dei servizi e delle attrezzature attraverso le Amministrazioni Comunali ed altri enti; [25]

c) che in relazione a quanto innanzi ed anche per acquisire le aree occorrenti ai propri programmi costruttivi la Gestione possa stipulare accordi con i Comuni al fine di agevolare gli adempimenti della legge « 167 », provvedendo ad anticipazioni ai Comuni interessati per la predisposizione dei piani di zona, l'acquisizione di aree edificabili e la esecuzione delle attrezzature necessarie alle proprie costruzioni; [26]

d) che per un limitato periodo di tempo (fino al 1968) la Gestione medesima, d'intesa con le Amministrazioni Comunali interessate e secondo le indicazioni dei piani di zona della legge 167 e dei piani regolatori o dei programmi di fabbricazione, provveda al finanziamento o alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dei programmi costruttivi, con rivalsa nei confronti dei Comuni.[27]

I programmi di intervento

Il reperimento dell'area e la sua acquisizione viene a coincidere con la formazione del programma di intervento, stante la interdipendenza delle due operazioni.

Le norme tecniche di esecuzione, fissate dalla Gestione, prevedono appunto che in relazione ad ogni stanziamento siano acquisite una o più aree e che venga redatto un « programma di intervento » che contenga tutte le indicazioni e tutte le scelte preliminari condizionanti la progettazione. Detto programma può riguardare una o più aree aventi caratteristiche

[24] Art. 14, Legge n. 60.
[25] Artt. 23, lett. g), Legge n. 60, e 31, lett. h), Regolamento n. 1471.
[26] Art. 79 Regolamento n. 1471.
[27] Art. 2, Legge n. 217.

tali da consentire una progettazione ed esecuzione unitarie e contemporanee.

Questo adempimento che precede qualsiasi attività di progettazione impegna la collaborazione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari e della Gestione; spesso anche dei Comuni e di altri Enti ed Organismi comunque interessati all'intervento.

Il programma di intervento costituisce una completa previsione delle dimensioni e delle qualità dell'intervento ai fini della progettazione.

In detto programma sono indicate le caratteristiche dell'area, i dati economici, il costo delle costruzioni, le sistemazioni esterne connesse con gli edifici, le sistemazioni relative al complesso edilizio, i servizi e le opere necessarie al funzionamento del quartiere. In esso sono indicate altresì le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli edifici in funzione dei materiali disponibili nella zona, delle situazioni climatiche, dell'eventuale adozione di sistemi costruttivi speciali e del tipo di alloggio, nonché le modalità di appalto, il numero e la specializzazione dei progettisti da incaricare.

Il programma di intervento, pertanto, costituisce una dettagliata ordinazione che il gruppo di progettisti riceve dagli organi competenti (Gestione, Istituti Case Popolari e stazioni appaltanti) tra loro coordinati ed è approvato dal Consiglio di Amministrazione della Gestione Case per Lavoratori.

La progettazione delle opere

La progettazione delle opere previste in programma deve essere effettuata tenendo conto dei limiti relativi ai costi massimi a vano fissati per ciascuna località o gruppi di località, dei criteri per l'inserimento degli alloggi in quartieri organici e delle norme tecniche di esecuzione.[28]

La scelta dei progettisti previsti dal programma di intervento è effettuata dagli Istituti Case Popolari o dalle altre stazioni appaltanti. Alla Gestione Case per Lavoratori spetta, invece, la designazione dei professionisti da incaricare della redazione dei progetti d'insieme; designazione che, al fine di assicurare l'organicità del processo di progettazione, avviene d'intesa tra Gestione, Istituti Case Popolari e stazioni appaltanti, contemporaneamente alla nomina dei professionisti incaricati della progettazione edilizia.[29]

---

[28] Art. 31, 1° comma, Legge n. 60.
[29] Art. 31, lett. h), Regolamento n. 1471.

La progettazione urbanistica è redatta d'intesa tra Gestione Case per Lavoratori, stazioni appaltanti ed Amministrazioni Comunali interessate, mentre alla progettazione edilizia provvede collegialmente, secondo le indicazioni del programma di intervento, un gruppo di progettisti specializzati, i quali poi designano un capo gruppo.

L'approvazione dei progetti

I progetti — redatti dai professionisti incaricati — sono approvati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari, sentita un'apposita Commissione della quale fanno parte il Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari, un rappresentante della Gestione Case per Lavoratori e uno del Ministero dei Lavori Pubblici, l'assessore all'Urbanistica o all'edilizia del Comune interessato ed inoltre un architetto o un ingegnere scelto con criterio di rotazione tra nominativi segnalati dall'Istituto Nazionale di Urbanistica, un architetto e un ingegnere scelti con lo stesso criterio tra nominativi segnalati dai rispettivi Ordini professionali, un rappresentante dell'Ente cui è affidato il servizio sociale ed un rappresentante tecnico della eventuale stazione appaltante interessata. Partecipa ai lavori della Commissione il capo del gruppo progettista ed eventualmente anche altri membri del gruppo per gli aspetti progettuali di loro competenza.[30]

Nel provvedere all'approvazione dei progetti esecutivi delle varie opere programmate gli Istituti Autonomi per le Case Popolari devono garantire la conformità dei progetti stessi alle norme tecniche di esecuzione delle costruzioni, fissate dalla Gestione Case per Lavoratori e la loro rispondenza ai relativi costi massimi fissati dal Comitato Centrale.

Il superamento di tali limiti di costo potrà, in casi eccezionali e per fondati motivi, essere autorizzato soltanto dalla Gestione Case per Lavoratori anche durante il corso dei lavori. Al di fuori di questi casi gli Istituti Autonomi per le Case Popolari sono responsabili dell'eccenza di spesa sui detti limiti di costo.[31]

Stante tale responsabilità degli Istituti Autonomi per le Case Popolari e la loro funzione di Organi del Programma preposti alla esecuzione dei piani nelle rispettive province, la Ge-

[30] Art. 49 Regolamento n. 1471.
[31] Art. 31, 2° comma, Legge n. 60.

stione Case per Lavoratori accredita loro i fondi mediante anticipazioni fino alla concorrenza del 94% della spesa prevista per la realizzazione delle opere in programma; il rimanente 6% è versato alla presentazione dei certificati di collaudo dei lavori.[32]

Presso gli Istituti Case Popolari sono istituite « gestioni speciali » — alle quali sovraintendono i Consigli di Amministrazione degli Istituti medesimi integrati con due rappresentanti dei lavoratori ed uno dei datori di lavoro — per l'amministrazione di detti fondi e la contabilizzazione delle spese relative allo svolgimento dei piani.[33]

L'appalto dei lavori e la realizzazione delle opere

Dopo di aver approvato come sopra i progetti gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, se sono investiti anche del compito della realizzazione delle costruzioni, indicono le gare di appalto e provvedono alle formalità necessarie per l'aggiudicazione dei lavori.

Nel caso invece il compito di realizzare le costruzioni sia stato affidato ad altre stazioni appaltanti,[34] gli Istituti Autonomi per le Case Popolari autorizzano le stazioni appaltanti ad espletare le gare di appalto dei lavori, provvedendo successivamente alla ratifica delle gare stesse.

In ogni caso le costruzioni devono essere realizzate mediante pubblico appalto od altra forma di aggiudicazione dei lavori prevista dalle norme vigenti in materia di lavori pubblici, con esclusione della trattativa privata.[35]

Le stazioni appaltanti stipulano direttamente i contratti di appalto, svolgendo poi ogni azione di competenza per quanto concerne la direzione, esecuzione e contabilità dei lavori.

Gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, nell'esercizio del loro controllo sulle stazioni appaltanti,[36] approvano i contratti di appalto e gli atti di contabilità finale e di collaudo delle singole opere, trasmettendo copia dei certificati di collaudo per conoscenza alla Gestione Case per Lavoratori anche ai fini del versamento del residuo 6% non accreditato al momento dell'inizio dei lavori.[37]

---

[32] Artt. 31, 3° comma, Legge n. 60 e 46, Regolamento n. 1471.
[33] Art. 28, Legge n. 60.
[34] Cfr. pag. 55.
[35] Art. 43, punto 5), Regolamento n. 1471.
[36] Cfr. pag. 57.
[37] Art. 43 Regolamento n. 1471.

Il collaudo delle opere

Il collaudo delle opere realizzate è effettuato da ingegneri o architetti iscritti nell'elenco dei collaudatori delle opere di edilizia economica e popolare presso il Ministero dei lavori pubblici.[38]

La nomina del collaudatore è fatta, nei limiti di competenza di importo, dal Ministero dei lavori pubblici ovvero dal Provveditorato regionale alle opere pubbliche; ai quali, all'atto dell'aggiudicazione dei lavori, gli Istituti Case Popolari debbono inoltrare apposita richiesta.[39]

Al termine dei lavori gli Istituti inviano al Ministero dei lavori pubblici ovvero al Provveditorato regionale alle opere pubbliche e per conoscenza alla Gestione copia dello stato finale dei lavori e la relazione sul conto finale.[40]

La vigilanza sugli Istituti Autonomi Case Popolari

In tutte queste loro attività gli Istituti sono soggetti alla vigilanza da parte del Ministero dei lavori pubblici; mentre alla Gestione è dato, nell'esercizio della già richiamata azione di indirizzo e vigilanza sugli Istituti medesimi in relazione alla esecuzione dei piani, di procedere anche a verifiche di carattere tecnico, amministrativo e contabile.[41]

Dell'esito degli accertamenti in tal modo effettuati la Gestione Case per Lavoratori deve informare il Ministero dei Lavori Pubblici per i provvedimenti di competenza.[42]

I contratti di assegnazione e la consegna degli alloggi

Infine gli Istituti Autonomi per le Case Popolari procedono alla determinazione in concreto delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione.

La entità delle une e degli altri è già indicata nel bando di prenotazione; tuttavia la loro concreta definitiva determinazione — da fissare nell'atto di assegnazione — deve essere

---

[38] Art. 47, 1° comma, Regolamento n. 1471.
[39] Art. 47, 2° comma, Regolamento n. 1471.
[40] Art. 48 Regolamento n. 1471.
[41] Cfr. pag. 28.
[42] Art. 45 Regolamento n. 1471.

effettuata, come si è avuto occasione di precisare, tenendo conto della effettiva superficie dell'alloggio, della eventuale attribuzione del locale accessorio ad uso deposito-ripostiglio e mediante operazioni di caratura degli alloggi facenti parte di edifici diversi in un unico complesso (ubicazione in relazione all'accessibilità, esposizione, panoramicità) e dei diversi alloggi dello stesso edificio (piani di elevazione, esposizione, soleggiamento).

Vengono così predisposti e perfezionati i contratti di assegnazione in proprietà immediata con ipoteca legale ed in locazione e si procede, quindi, alla consegna degli alloggi ai lavoratori aventi diritto.

CAPITOLO X

Il fondo di rotazione
Caratteristiche e destinazioni

Il Programma Decennale ha introdotto una notevole innovazione nel prevedere la costituzione di un « fondo di rotazione » per la concessione di prestiti a singoli lavoratori.[1]

Scopo di detto particolare settore di intervento è anzitutto quello di favorire, con la concessione di prestiti a basso tasso di interesse ed attraverso procedure rapide, i lavoratori che possono portare alla soluzione del problema dell'alloggio un contributo personale, materiale e di iniziativa.

Il sistema mira, altresì, a risolvere numerose particolari situazioni in quei centri dove non è possibile costruire unità immobiliari ovvero dette unità possono essere realizzate ma con il rischio di avere alcuni alloggi non utilizzati; ed ha, in ogni caso, il grande valore di adeguare il beneficio alla varietà dei bisogni e dei desideri dei lavoratori per quanto concerne l'abitazione.

Con la realizzazione di quartieri organici e di centri residenziali viene assicurato al lavoratore, con l'alloggio, anche quant'altro necessario ad una convivenza civile. Resta, però, pur sempre vero che il singolo lavoratore può desiderare di abitare in una determinata zona più vicina o comunque meglio collegata con il luogo di lavoro e ciò senza andare alla ricerca di un gruppo di lavoratori che abbia le sue stesse aspirazioni ed esigenze.

I prestiti previsti sono destinati alla costruzione o all'acquisto di alloggio per uso abitazione familiare ovvero al miglioramento, all'ampliamento od al risanamento di alloggio già di proprietà del lavoratore.[2]

---

[1] La nuova forma di intervento ha qualche precedente nella nostra legislazione, poiché per alcuni aspetti si ricollega alla legge (Aldisio) 10-8-1950, n. 715 ed alla legge regionale sarda del 22-3-1960, n. 4.

[2] Art. 16, Legge n. 60.

Vengono accordati nella misura dell'85% della spesa a tale scopo necessaria, con l'osservanza delle seguenti limitazioni: [3]

a) l'ammontare massimo del costo delle costruzioni (da realizzare o realizzate, a seconda della costruzione o dell'acquisto di alloggio) sul quale può essere concesso il prestito nella misura suddetta, deve rientrare nei massimali all'uopo fissati; nel caso di prestito per la costruzione di alloggio il valore dell'area è sommato al costo della costruzione per un valore convenzionale pari al 15% della spesa occorrente per la costruzione dell'alloggio;

b) l'ammontare massimo del prestito destinato al miglioramento, all'ampliamento od al risanamento di alloggio non può in ogni caso superare il quarto del valore dell'alloggio stesso;

c) l'alloggio da costruire o da acquistare deve rispondere alle caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia popolare ed economica.

Ripartizione delle disponibilità del fondo

Come è stato messo in evidenza, gli importi destinati al settore del fondo di rotazione non possono superare il 15% delle disponibilità del Programma.[4]

I fondi attribuiti dal Comitato Centrale al settore sono ripartiti come segue: [5]

a) 55% riservato ai lavoratori che intendano costruire l'alloggio;

b) 25% ai lavoratori che aspirino ad acquistare l'alloggio;

c) 20% ai lavoratori che intendano provvedere al miglioramento, al risanamento od all'ampliamento dell'alloggio.

La prenotazione e l'assegnazione dei prestiti

I bandi di prenotazione dei prestiti sono pubblicati per comprensorio intercomunale dall'Ufficio Provinciale del Lavoro e contengono le indicazioni già poste in evidenza.[6]

I requisiti per concorrere sono gli stessi requisiti richiesti per tutti i lavoratori concorrenti alla prenotazione degli alloggi del Programma.[7]

---

[3] Art. 16, Legge n. 60 e 2, Regolamento n. 1614.
[4] Art. 15, 4° comma, Legge n. 60.
[5] Art. 5, Legge n. 217.
[6] Pag. 39.
[7] Pag. 40.

Per l'assegnazione dei prestiti del settore del fondo di rotazione sono formate tre distinte graduatorie, in relazione ai tre possibili impieghi del prestito: la prima riservata ai lavoratori che intendano costruire l'alloggio, la seconda riservata a coloro che aspirino ad acquistare l'alloggio, la terza riservata ai lavoratori che intendano provvedere al miglioramento, ampliamento o risanamento dell'alloggio.[8]

Nella formazione delle graduatorie le competenti Commissioni Provinciali adottano gli stessi criteri di preferenza fissati dalle apposite norme per l'assegnazione degli alloggi del Programma, con la sola differenza, per quanto riguarda i prestiti per il miglioramento, ampliamento o risanamento, di tenere conto nella determinazione del fabbisogno di alloggio delle domande di lavoratori che abitino in alloggio sovraffollato (oltre due persone per vano utile) e in alloggio antigienico (dichiarato tale dalla pubblica autorità).[9]

Le forme di pubblicità delle graduatorie di prenotazione dei prestiti e le garanzie offerte dalla legge ai concorrenti ai bandi per il settore in parola restano ovviamente le stesse delle altre graduatorie di prenotazione degli alloggi del Programma.

L'Ufficio del Lavoro competente per territorio, resa nota la graduatoria definitiva di assegnazione dei prestiti, provvede contemporaneamente:

a) a comunicare ai singoli lavoratori utilmente inclusi in graduatoria il risultato positivo, anche ai fini della scelta dell'Istituto di Credito o dell'Ente autorizzati a concedere i prestiti in parola;[10]

b) ad inviare all'Istituto di Credito o all'Ente prescelto l'elenco degli assegnatari dei prestiti che abbiano richiesto di stipulare con lo stesso il contratto di mutuo;

c) a rendere nota all'Istituto Autonomo Case Popolari competente per territorio la scelta dell'Istituto di Credito o dell'Ente effettuata dal lavoratore interessato.

Gli assegnatari di prestiti individuali per la costruzione di alloggi possono raggrupparsi o costituirsi in cooperativa ai fini di una migliore utilizzazione del prestito ottenuto.

In tal caso la cooperativa può essere formata soltanto dai lavoratori che risultino utilmente compresi nella graduatoria di assegnazione di prestiti per la costruzione di alloggi. Conseguentemente il socio decaduto o rinunciatario può essere so-

---

[8] Art. 59 Regolamento n. 1471.
[9] Art. 3 Regolamento n. 1614.
[10] Art. 16, Legge n. 60.

stituito con altro lavoratore che risulti assegnatario di mutuo; e sono fatti salvi per le eventuali ulteriori sostituzioni i diritti derivanti dalla posizione in graduatoria degli altri aspiranti al mutuo.[11]

Procedure per conseguire il mutuo

Nel termine di 120 giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione di inclusione nella graduatoria utile il lavoratore o il gruppo di lavoratori costituiti o non in cooperativa, assegnatari di prestito per la costruzione di alloggio, devono provvedere ai seguenti adempimenti:[12]

1) far pervenire al competente Istituto Autonomo per le Case Popolari:

a) la planimetria dell'area prescelta per la costruzione;

b) il progetto della costruzione;

c) la planimetria dell'alloggio per la costruzione del quale è stato chiesto il mutuo;

d) la dichiarazione dell'assegnatario del prestito circa il valore presunto dell'alloggio da costruire;

2) far pervenire all'Istituto di Credito prescelto:

a) la planimetria dell'area indicata per la costruzione;

b) l'estratto di mappa rilasciato dal competente Ufficio catastale;

c) il tipo di frazionamento catastale, ove necessario;

d) il certificato di attualità catastale;

e) copia autentica notarile dell'atto costitutivo e dello statuto della cooperativa, nel caso in cui gli assegnatari dei prestiti si siano costituiti in cooperativa.

Nello stesso termine di 120 giorni dalla data di ricezione della predetta comunicazione di inclusione nella graduatoria utile, il lavoratore assegnatario di prestito per l'acquisto di alloggio è tenuto ai seguenti adempimenti:[13]

1) far pervenire al competente Istituto Autonomo per le Case Popolari:

a) la planimetria dell'alloggio da acquistare;

b) la descrizione dell'alloggio, con particolare riferimento alle caratteristiche richieste e con l'indicazione della relativa ubicazione;

c) la dichiarazione dell'assegnatario del prestito sul valore dell'alloggio;

---

[11] Art. 6 Regolamento n. 1614.
[12] Art. 5 Regolamento n. 1614.
[13] Art. 7 Regolamento n. 1614.

2) far pervenire all'Istituto di Credito prescelto:

a) la planimetria dell'alloggio;

b) il certificato di attualità catastale.

Infine, sempre nel termine di 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione anzidetta, il lavoratore assegnatario di prestito destinato al miglioramento o risanamento dell'alloggio deve: [14]

1) far pervenire al competente Istituto Autonomo per le Case Popolari:

a) la planimetria dell'alloggio;

b) la descrizione analitica dei difetti dell'alloggio in relazione alla funzionalità ed igienicità dello stesso, nonché dei lavori da eseguire;

c) una perizia analitica dei lavori;

2) far pervenire all'Istituto di Credito prescelto:

a) il titolo di proprietà dell'alloggio;

b) la planimetria dell'alloggio nel caso in cui non sia allegata al titolo di proprietà;

c) il certificato di attualità catastale rilasciato dal competente Ufficio.

Proroga dei termini e decadenza dal diritto

L'assegnatario del prestito prima della scadenza del termine stabilito (120 giorni) può, per fondati motivi che giustifichino il ritardo nella presentazione della necessaria documentazione, chiedere all'Istituto Autonomo per le Case Popolari una proroga del termine stesso. In tal caso l'Istituto, vagliati i motivi, fissa un ulteriore termine improrogabile per la presentazione od il completamento della documentazione.[15]

Trascorso inutilmente il termine di 120 giorni senza che sia stata avanzata la richiesta di proroga, l'assegnatario inadempiente decade dal diritto al prestito.[16]

La concessione del mutuo

Gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, in base alla documentazione presentata, procedono all'esame della documentazione stessa al fine di accertare la idoneità dei progetti

[14] Art. 8 Regolamento n. 1614.

[15] Art. 9, 1° comma, Regolamento n. 1614.

[16] Art. 9, 2° comma, Regolamento n. 1614.

predisposti a cura degli interessati, in relazione alle norme tecniche ed ai costi fissati rispettivamente dalla Gestione Case per Lavoratori e dal Comitato Centrale, nonché il valore presunto dell'opera da costruire, da acquistare o da migliorare.[17]

L'esito di detti accertamenti viene comunicato agli Istituti o Enti mutuanti, i quali procedono all'istruttoria necessaria per la costituzione della garanzia ipotecaria. Quindi la Gestione Case per Lavoratori, informata dell'esito dell'istruttoria, autorizza la concessione del mutuo fissandone l'ammontare.[18]

I prestiti come sopra concessi devono essere tutti garantiti da ipoteca di primo grado, a favore dell'Istituto o Ente mutuante, sull'alloggio acquistato o da migliorare; nel caso di mutuo per la costruzione di alloggio l'iscrizione dell'ipoteca viene effettuata sull'area e si estende alla erigenda costruzione a norma dell'art. 2811 del codice civile.[19]

Nel caso di prestito per la costruzione l'erogazione della somma concessa in prestito viene effettuata dall'Istituto mutuante con versamenti rateali in base allo stato di avanzamento dei lavori,[20] mentre nel caso di prestito per miglioramento o risanamento degli alloggi avviene in due rate, di cui la prima all'inizio dei lavori e la seconda a completamento degli stessi.[21]

Nel corso dei lavori per la costruzione od il miglioramento, risanamento o ampliamento degli alloggi, gli Istituti Autonomi per le Case Popolari controllano con ispezioni periodiche il regolare andamento dei lavori stessi ed attestano la rispondenza dei certificati di pagamento all'effettivo avanzamento delle opere, provvedendo poi ad apporre il loro visto sui certificati di pagamento solo dopo di aver accertata l'effettiva esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte.[22]

L'ammortamento del mutuo

L'ammortamento dei prestiti avviene in 20 anni, a partire dal 1° gennaio o dal 1° luglio immediatamente successivo alla data di perfezionamento del contratto definitivo di mutuo o di consegna di somma a saldo.[23]

---

[17] Art. 10, Regolamento n. 1614.
[18] Artt. 11 e 12 Regolamento n. 1614.
[19] Art. 13 Regolamento n. 1614.
[20] Art. 14, Regolamento n. 1614.
[21] Art. 16 Regolamento n. 1614.
[22] Art. 44, punto 3), Regolamento n. 1471.
[23] Art. 14, 1° comma, Regolamento n. 1614.

Nei venti anni l'assegnatario del prestito deve corrispondere rate semestrali costanti posticipate corrispondenti alla quota annua di ammortamento del 6,50% del capitale mutuato (ad esempio, per la somma di un milione ottenuta in prestito l'assegnatario deve corrispondere per 20 anni una quota annuale di lire 65.000 in due rate semestrali di lire 32.500 ciascuna). Detta quota di ammortamento è comprensiva della quota capitale, degli interessi e della quota spettante agli Istituti mutuanti, delle spese per imposte e di ogni altro onere.[24] Sono, però, a carico del mutuatario le spese per la stipulazione del contratto di mutuo e per i conseguenti adempimenti di trascrizione e di iscrizione ipotecaria, nonché, nel caso di prestito per la costruzione o per il miglioramento dell'alloggio, gli interessi semplici nella misura dell'1,50% sulle somme erogate dall'Istituto di credito nel corso dei lavori e fino all'inizio dell'ammortamento.[25]

Qualora gli assegnatari di prestiti si siano costituiti in cooperativa, l'Istituto mutuante stipula contratti provvisori di mutuo individuale garantiti dalla quota di area del singolo mutuatario: a costruzione ultimata si provvede alla stipula del contratto definitivo di mutuo individuale ed all'iscrizione ipotecaria sull'alloggio del lavoratore interessato.[26]

Il mutuatario inadempiente è ovviamente assoggettato da parte dell'Istituto mutuante alle procedure esecutive di legge, in considerazione della garanzia ipotecaria sull'immobile a favore dell'Istituto stesso. Ove poi nel corso della procedura esecutiva soddisfi il suo debito, egli è comunque tenuto a corrispondere gli interessi di mora da determinarsi a norma dell'art. 1224 del codice civile.[27]

L'assegnatario del prestito ha la facoltà di estinguere anticipatamente il mutuo, secondo le condizioni e modalità stabilite dal Comitato Centrale.[28]

Gli alloggi acquistati o costruiti con i mutui in parola non possono essere venduti dal destinatario del beneficio prima che siano trascorsi dieci anni dalla data dell'atto di acquisto nel primo caso e dalla data di completamento dei lavori nel secondo.[29]

Detto vincolo viene trascritto al momento del perfeziona-

---

[24] Art. 17 Legge n. 60.
[25] Artt. 14 e 17 Regolamento n. 1614.
[26] Art. 15 Regolamento n. 1614.
[27] Art. 17 Legge n. 60.
[28] Art. 21 Regolamento n. 1614.
[29] Artt. 29, Legge n. 60 e 22, Regolamento n. 1614.

mento del mutuo ed unitamente alla iscrizione di ipoteca sull'alloggio o sull'area.[30]

E' sancita, peraltro, la nullità degli eventuali contratti stipulati in violazione di tale divieto.[31]

I rapporti della Gestione Case per Lavoratori con gli Istituti di Credito

Per la concessione dei prestiti in parola la Gestione Case per Lavoratori opera attraverso gli Istituti di credito o altri Enti autorizzati per legge a stipulare mutui per la costruzione di alloggi con caratteristiche economiche e popolari, ai quali provvede ad anticipare le somme occorrenti subito dopo che, con la pubblicazione della graduatoria definitiva, è dato conoscere l'ammontare dei prestiti da concedere da parte di ciascun Istituto o Ente in dipendenza della scelta fatta dai lavoratori interessati.[32]

Gli Istituti od Enti devono poi rimborsare alla Gestione Case per Lavoratori le quote annuali di ammortamento corrisposte dagli assegnatari dei prestiti, previa detrazione di quanto loro spetta in base ad apposita convenzione stipulata tra le due parti ed approvata con decreto del Ministro per il tesoro e del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale.[33]

Detti versamenti devono essere effettuati dagli Istituti di credito alle date stabilite anche nel caso di mancato tempestivo pagamento da parte dei beneficiari dei prestiti; mentre possono sospendere i versamenti stessi soltanto nell'ipotesi che, dopo il mancato versamento di due semestralità da parte del mutuatario, gli Istituti abbiano dato inizio alla procedura esecutiva.[34]

Tuttavia il rischio degli Istituti di credito, per l'eventualità di procedure esecutive che si concludano con esito parzialmente o totalmente negativo, è coperto dal « fondo di garanzia » che la Gestione Case per Lavoratori è tenuta a costituire mediante utilizzo di una parte (15%) degli interessi posti dalla legge a carico dei mutuatari sulle rate di ammortamento nella misura dell'1,50%.

In tali ipotesi gli Istituti di credito saranno automaticamente surrogati dal fondo di garanzia in tutte le loro obbligazioni verso la Gestione Case per Lavoratori.[35]

---

[30] Art. 13, 3° comma, Regolamento n. 1614.
[31] Artt. 29, Legge n. 60 e 22, Regolamento n. 1614.
[32] Artt. 16 e 17, Legge n. 60 e 18, Regolamento n. 1614.
[33] Art. 17, Legge n. 60.
[34] Artt. 17, Legge n. 60 e 19, Regolamento n. 1614.
[35] Art. 17, Legge n. 60.

CAPITOLO XI

Il servizio sociale

Tra le esigenze che la legge n. 60 pone per l'inserimento degli alloggi dei lavoratori in quartieri muniti dei requisiti necessari alla civile convivenza vi è quella di assicurare il servizio sociale in favore delle famiglie dei lavoratori.[1]

E' il Comitato Centrale che ha il compito di impartire le direttive generali per l'attuazione del servizio sociale e di provvedere allo stanziamento dei relativi fondi.[2]

Spetta poi alla Gestione Case per Lavoratori istituire ed attuare il servizio in parola, d'intesa con i Comitati Provinciali, mediante apposita convenzione con Enti di servizio sociale.[3]

La legge surrichiamata e le relative norme regolamentari contengono precise indicazioni sugli obiettivi, i compiti, i destinatari e le modalità di svolgimento del servizio sociale.[4]

Il servizio sociale è innanzi tutto concepito come un servizio a favore dei lavoratori assegnatari e delle loro famiglie, allo scopo di favorirne l'insediamento nei quartieri; esso, pertanto, individua i problemi sociali dei quartieri in relazione al detto insediamento ed opera perché sorgano, si concretino e permangano nei quartieri stessi tutte le condizioni sociali necessarie ad una vita armonica ed organizzata.

A tal fine il servizio sociale:

— spiega ogni iniziativa rivolta ad affrontare i problemi dell'abitare nell'ambito dei quartieri e, attraverso azioni di divulgazione ed illustrazione dei criteri per il migliore uso dell'alloggio, delle attrezzature e dei servizi collettivi, favorisce la razionale utilizzazione dell'alloggio e l'interessamento per l'amministrazione dei beni comuni;

---

[1] Art. 14, 2° comma, Legge n. 60.
[2] Art. 21, punto 2) lett. e), e punto 5) lett. b) Regolamento n. 1471.
[3] Artt. 23, lettera m), Legge n. 60 e 82, Regolamento n. 1471.
[4] Artt. 82 e 83 Regolamento n. 1471.

— agevola la soluzione di tutti i problemi sociali presenti nei quartieri con una costante azione chiarificatrice e di sostegno rivolta alle persone ed alle famiglie degli assegnatari.

Il servizio sociale, inoltre, ha il compito di svolgere azione di stimolo e di coordinamento per l'intervento dei vari enti ed organismi chiamati ad operare, secondo le rispettive competenze, per assicurare completezza ed efficienza dei servizi di quartiere (sanitari, commerciali, ricreativi, spirituali, culturali, ecc.).

Per lo svolgimento della sua attività il servizio sociale deve avvalersi di appositi « Comitati di assegnatari », la cui costituzione deve curare di promuovere, onde realizzare una effettiva partecipazione di tutti gli assegnatari ai problemi di comune interesse.

Infine il servizio sociale deve promuovere le più opportune « forme organizzative » autonome idonee a garantire la integrità e la manutenzione dei quartieri anche dopo il passaggio della proprietà degli alloggi agli assegnatari.