

NAPOLI - POZZUOLI

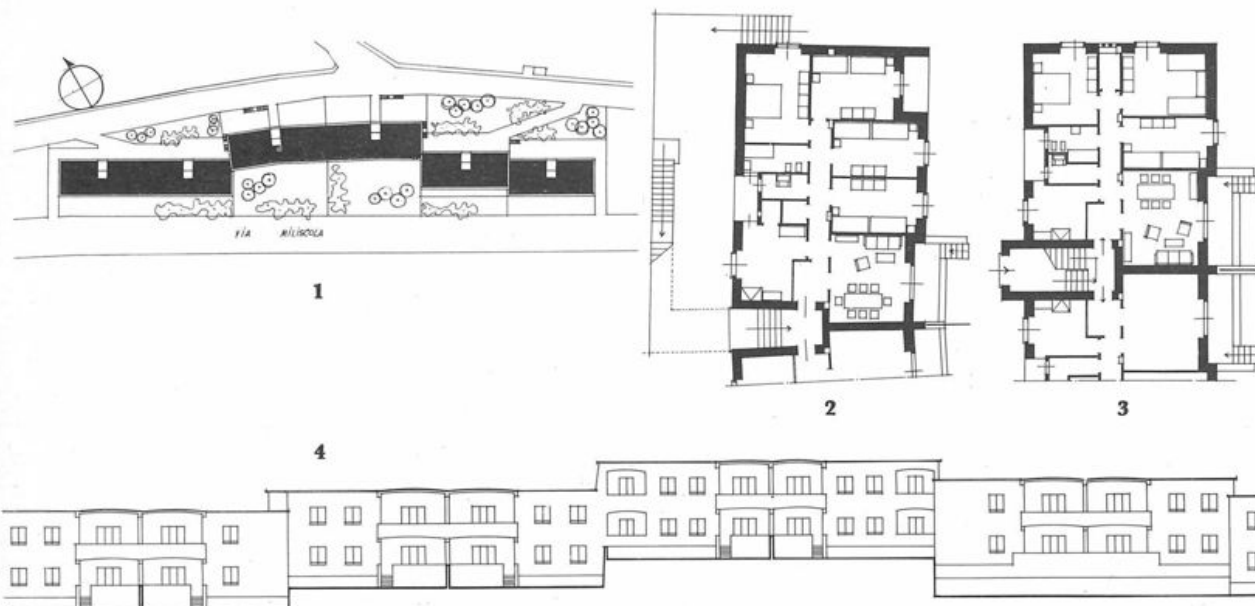
Unità edilizia per cooperative

Settennio II

PROGETTISTA:

Pane R.

Il suolo messo a disposizione delle due cooperative, in località Lucrino, è di forma irregolare ed allungata con forte dislivello trasversale. La poca profondità del suolo ha reso necessaria la disposizione in linea di tutti i fabbricati così da creare una cortina volumetricamente mossa ed inserita nell'ambiente. Gli edifici sono a due piani per un totale di 24 alloggi e 148 vani. L'accesso agli alloggi è a diverse quote.



1. Planimetria -
2. Veduta d'in-
sieme - 3. Parti-
colare di un edi-
ficio - 4. Pianta
piano tipo.

NAPOLI

Nucleo edilizio in Sorrento

Settennio II

PROGETTISTI:

Pane R.
Capogruppo

Luise A.

Maroder G.

Pane M.

Il nucleo edilizio sorge su un terreno coltivato a splendido agrumeto in declivio verso il vallone di Attigliano, del quale si è riusciti a salvare il maggior numero di alberi di alto fusto.

Gli edifici progettati sono a due e tre piani; ogni alloggio ha la doppia esposizione e la visuale del golfo. Un gruppo di negozi è sistemato in un edificio centrale.

Complessivamente sono stati realizzati 65 alloggi pari a 350 vani.



1. Planimetria -
2. Pianta piano
tipo - 3. Pro-
spetto.

NAPOLI

PROGETTISTI:

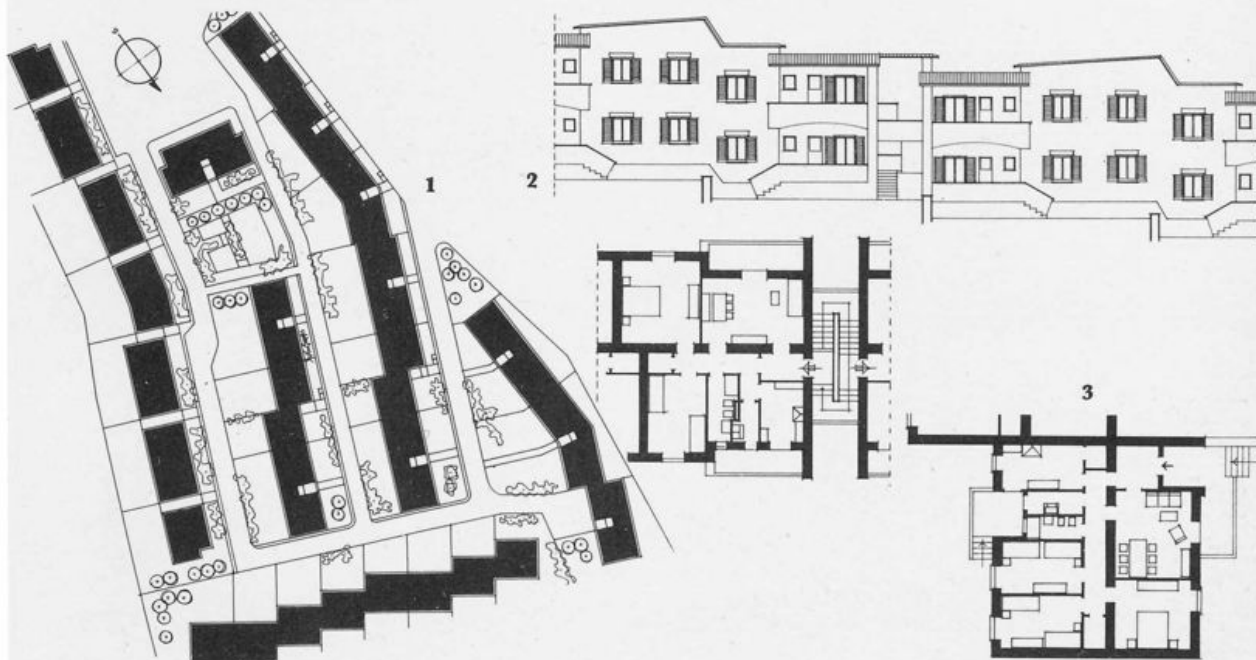
Pane R.
Maffezzoli P.
Pane M.

Nucleo edilizio in Torre del Greco

Settennio II

L'ubicazione del suolo è di rilevante interesse paesistico. Esso è posto alle pendici del Vesuvio, in prossimità della collina e del convento dei Camaldoli e pertanto gli edifici sono stati limitati a due piani ad esclusione della fascia terminale che è ad un piano, e godono della vista del Vesuvio e del mare. Nel nucleo sono previsti 210 vani in 38 alloggi, un blocco di negozi, il centro sociale e due aule di scuola materna.

1. Planimetria -
2. Prospetto -
3. Pianta piano
tipo.



NAPOLI

PROGETTISTI:

Scivittaro A.
Capogruppo
Cacciapuoti U.
Canepa A.
Santarelli F.

Unità d'abitazione « San Giacomo dei Capri »

Settennio II

Il complesso sorge su terreno di 2,5 ha. in forte pendenza ed ha richiesto notevoli sistemazioni e terrazze, con spalliere di verde e giardini intermedi, per superare i dislivelli fra i vari edifici. Sono stati costruiti 125 alloggi per complessivi 700 vani.

1. Planimetria -
2. Pianta piano
tipo.



PERUGIA - GUBBIO

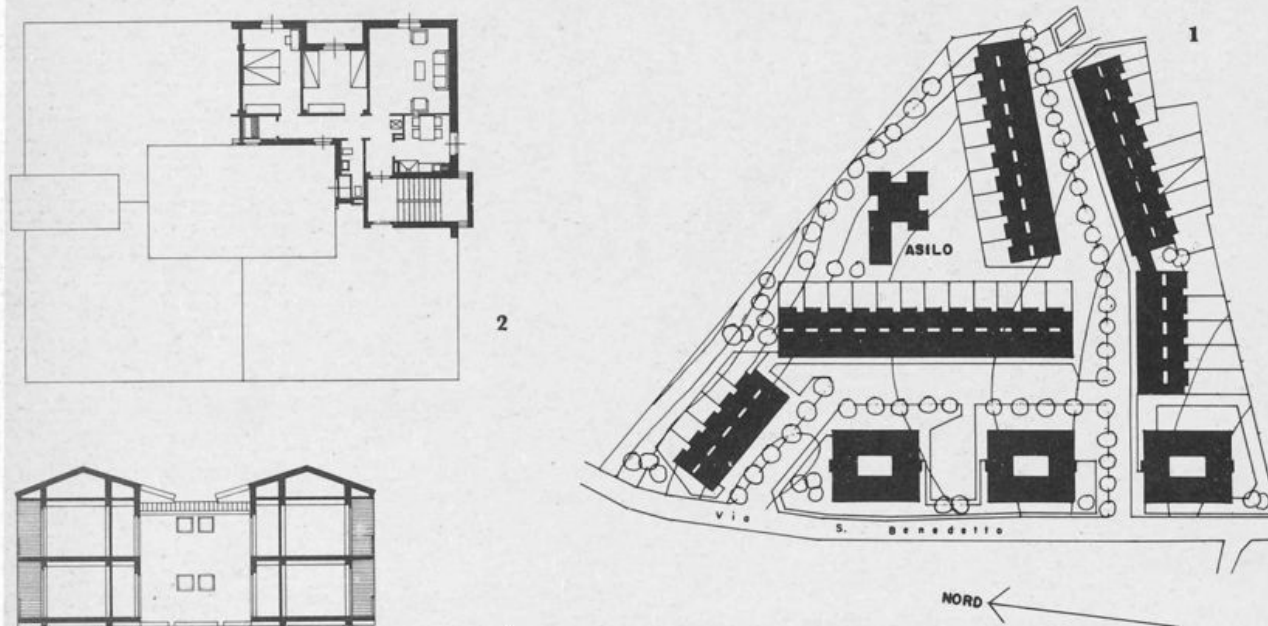
Nucleo edilizio « San Biagio »

Settennio II

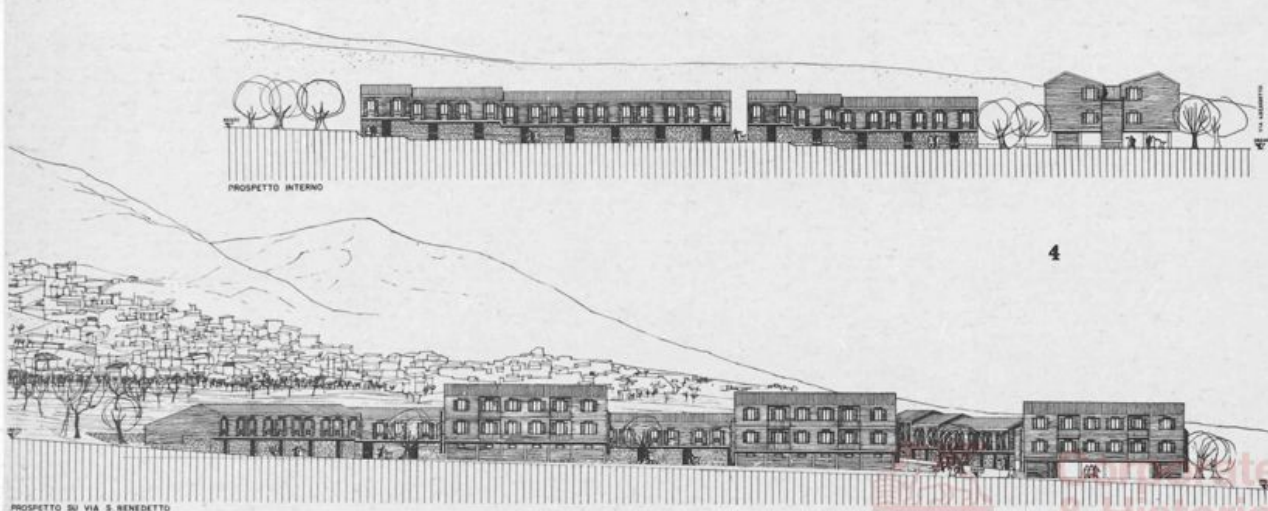
PROGETTISTI:

Caizzi E.
Capogruppo
Franzi G.
Mastrangelo M.

Il complesso è ubicato a sud-ovest dell'abitato su di un'area di 1,5 ha., lambita da strade che dal centro convergono sulla strada di circonvallazione prevista dal piano regolatore in corso di approvazione. I volumi del complesso sono stati studiati di dimensioni modeste in modo da non alterare il paesaggio. I tipi edilizi progettati sono due: case unifamiliari a schiera su due piani e case con 4 alloggi per piano, a due piani oltre il piano porticato. Il complesso di 315 vani in 63 alloggi sarà servito da una scuola materna ubicata a nord dell'area.



1. Planimetria generale - 2. Pianta piano tipo di edificio a blocco - 3. Sezione e prospetto dell'edificio a blocco - 4. Profili urbanistici.



PISTOIA - PESCIA

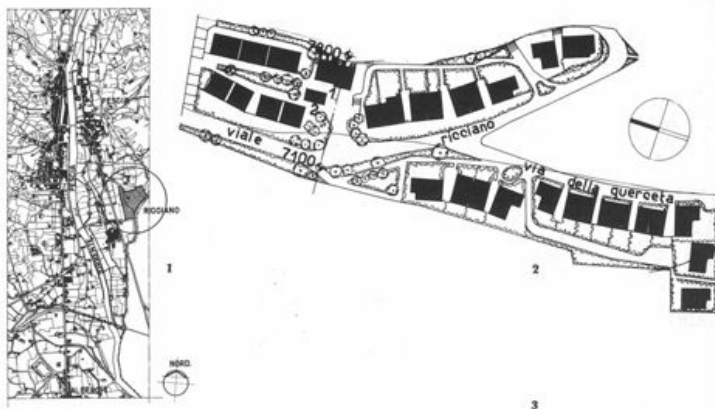
Nucleo edilizio « Ricciano »

Settennio II

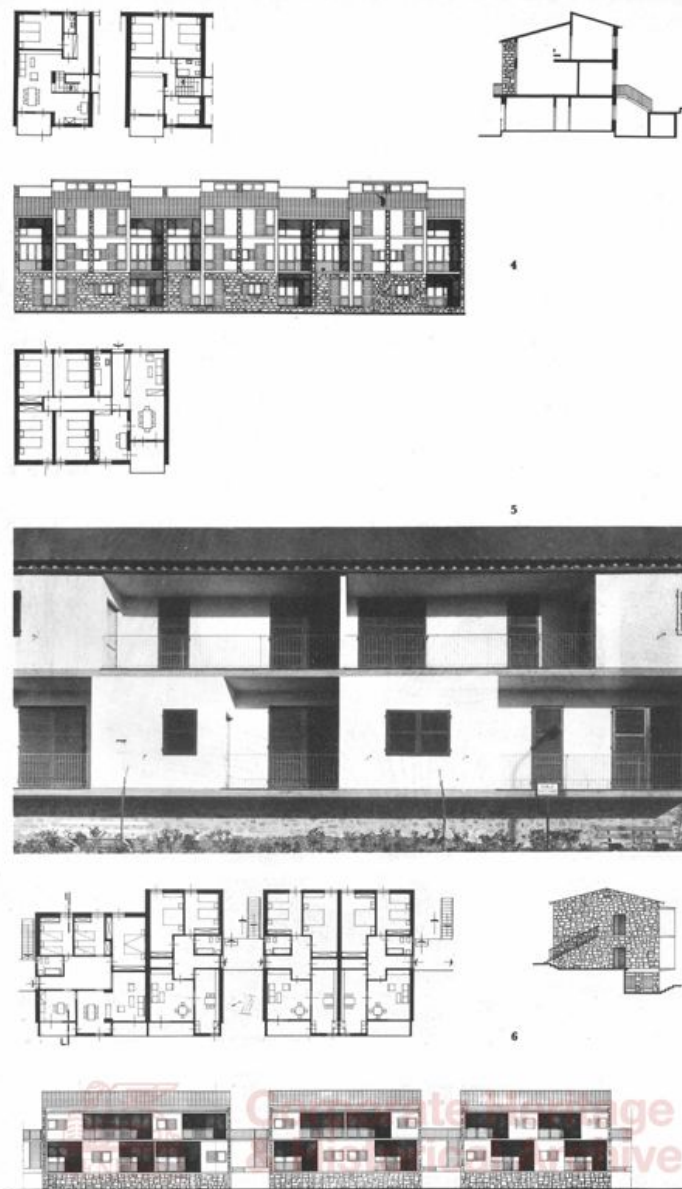
PROGETTISTI:

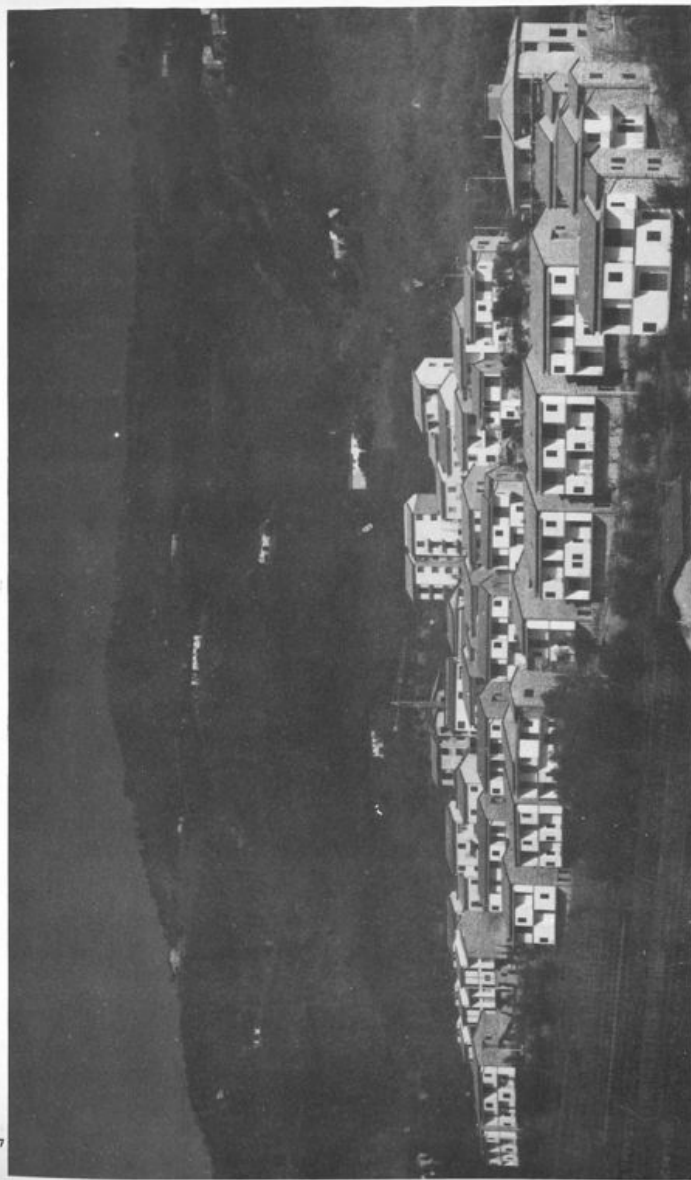
Gori G.
Capogruppo
Brizzi E.
Jotta E.
Negri M.
Nelli E.
Pagnini R.

Il nucleo, costituito da 63 alloggi per 369 vani, è situato alla periferia di Pescia su terreno collinare di un'area di 1,5 ha., a terrazze, coltivate a viti ed olivi, del quale si è cercato di mantenere lo stato naturale caratteristico della campagna Toscana. Le case sono state predisposte per avere accesso da monte e per lasciare libero il terreno ed il panorama a valle.
La vita collettiva è accentrata nel nucleo della scuola, con antistante piazzale che si apre sulla valle, e nel centro ricreativo prospiciente il viale di accesso del complesso.
Gli alloggi sono previsti in edifici di 2 e 3 piani a schiera, dotati di terreno opportunamente differenziato all'esterno, in modo che ogni famiglia possa « riconoscere » la sua casa.



1. Inserimento nella città - 2. Planimetria generale - 3. Veduta di alcuni edifici - 4. Pianta, prospetto e sezione dell'edificio a tre piani - 5. Particolare architettonico - 6. Pianta e prospetti dell'edificio a due piani - 7. Veduta panoramica del complesso (nel rivolo).





REGGIO CALABRIA

Nucleo edilizio in Rosarno

Settennio II

PROGETTISTA:

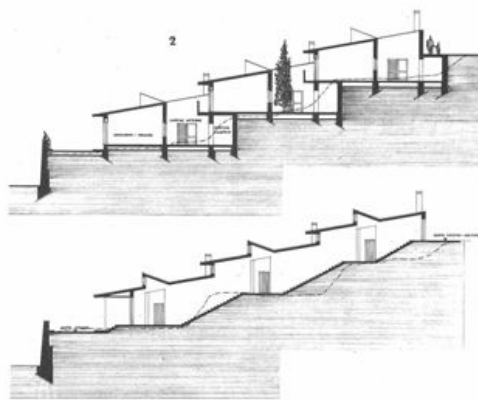
Mombelli M.

Il complesso, costituito da vani 121,5 in 23 alloggi, è ubicato ai margini del centro abitato di Rosarno su un terreno completamente esposto a sud e con splendida veduta verso il mare e gli uliveti della piana sottostante.

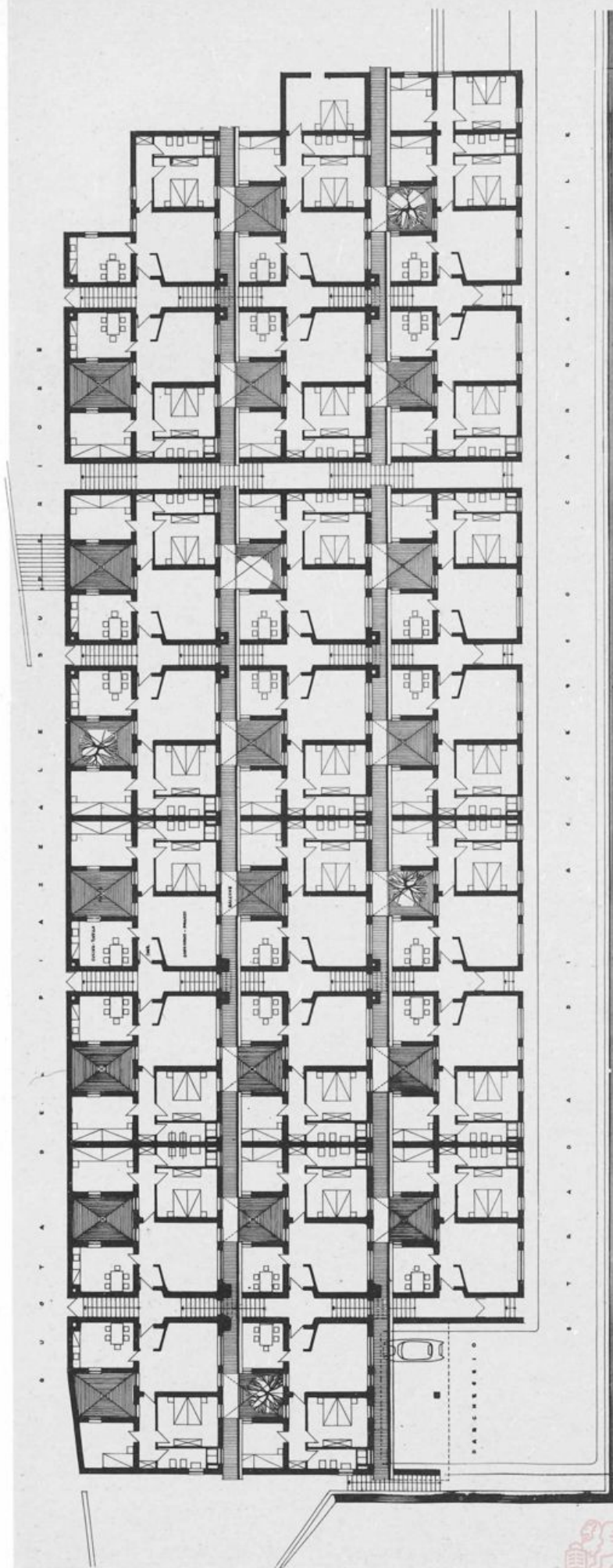
La natura del terreno a gradoni ha suggerito una disposizione dei fabbricati, tutti ad un piano, anch'essa a gradoni, sia per rendere minimo il movimento del terreno sia per consentire una visuale libera a tutti gli alloggi.



3

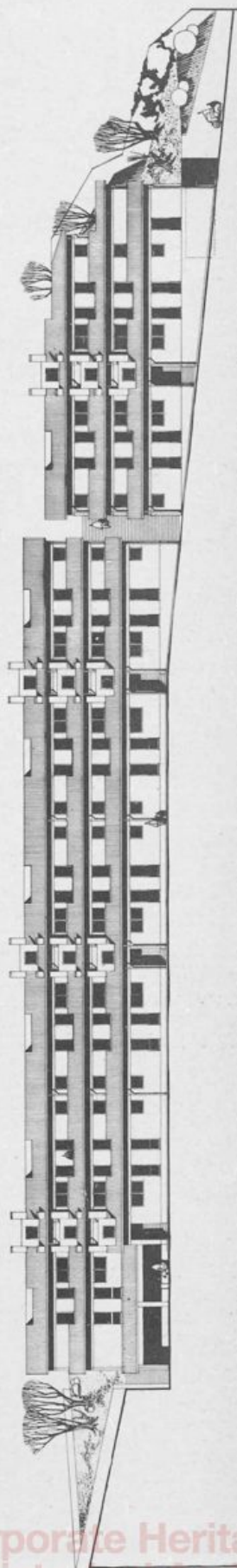


Heritage
Archive



4

5



1. Planimetria -
2. Sezioni - 3. Vedute dall'alto -
4. Sezione planimetrica - 5. Prospetto generale.

REGGIO EMILIA - NEBBIARA

Nucleo edilizio per Cooperativa

Settennio II

Questo piccolo nucleo, composto di abitazioni unifamiliari a schiera per cooperativa, sorge a 3 km. circa dal centro urbano in località Nebbiara. Si è qui adottata una composizione a largo respiro, con ampie zone condominiali (di cui una, a sud, riservata al gioco dei bambini) a transito esclusivamente pedonale, chiuse da cancelli verso la strada laterale di servizio e verso il piazzale delle autorimesse.

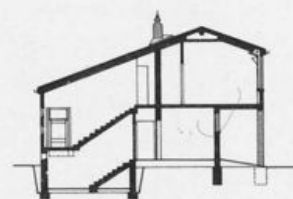
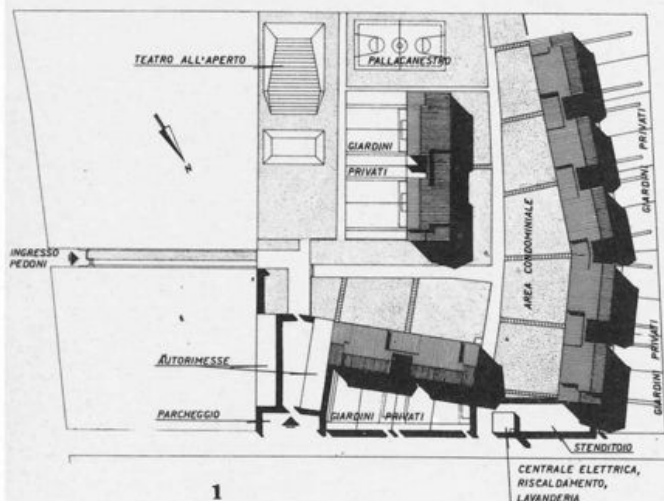
Il nucleo si compone di soli tre fabbricati a schiera, per complessivi 18 alloggi per 117 vani, ognuno dei quali è dotato di giardino privato di circa 170 mq.

È stato previsto inoltre un fabbricato per centrale termica, lavanderia, deposito immondizie, per quadri elettrici e contatori; un altro fabbricato infine è destinato ad autorimesse.

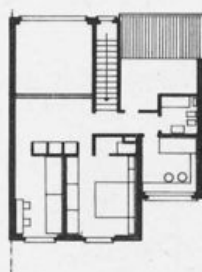
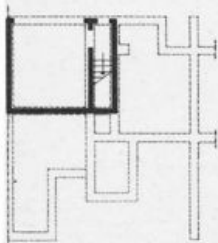
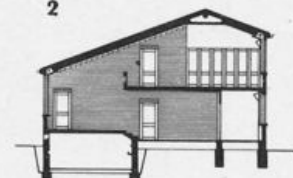
Tutto il complesso è realizzato in muratura a vista, sia negli esterni che nell'interno del soggiorno; il tetto con copertura in tegole di tipo olandese.

PROGETTAZIONE:

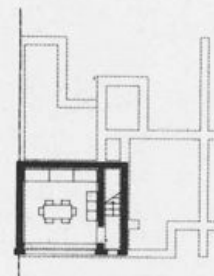
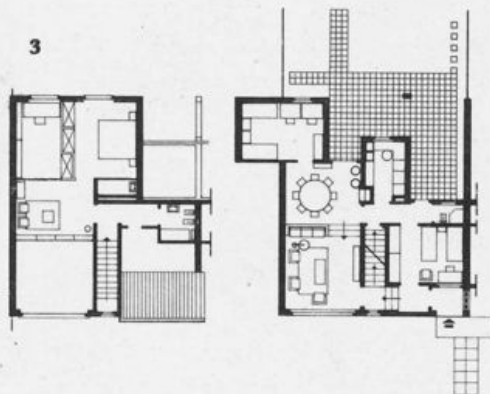
Coop. Architetti
e Ingegneri di
Reggio Emilia



2



3



4





5



6



7

1. Planimetria del nucleo - 2. Sezioni - 3. Pianta delle schiere a 6-7 vani - 4. Prospetti - 5. Veduta di una schiera - 6, 7. Vedute di due diversi soggiorni - 8. Uno spiazio del nucleo - 9. Il nucleo visto dall'ingresso pedoni.



9

8



ROMA - S. MARINELLA

Unità edilizia per cooperativa

Settennio II

PROGETTISTI:

Bruschi A.

Valori M.

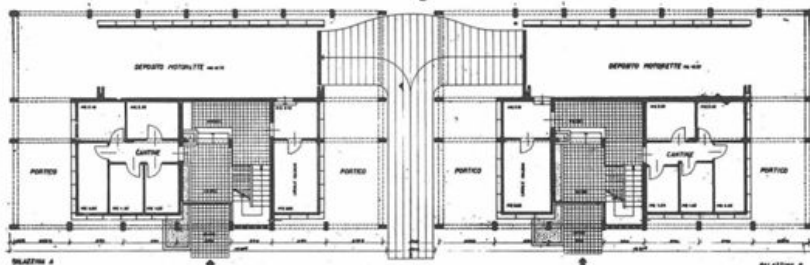
La cooperativa è costituita da due edifici adiacenti, di 10 alloggi per 62 vani, di diversa distribuzione ma con caratteri architettonici analoghi, che sorgono su di un terreno adiacente alla ferrovia Roma-Pisa, con il lato nord sulla strada e in leggera pendenza verso est. La struttura portante in c. a. è lasciata in vista.



1

2

3



1. Veduta dei due edifici - 2. Prospetti - 3. Pianta piano terra e piano tipo.

ROMA - TIVOLI

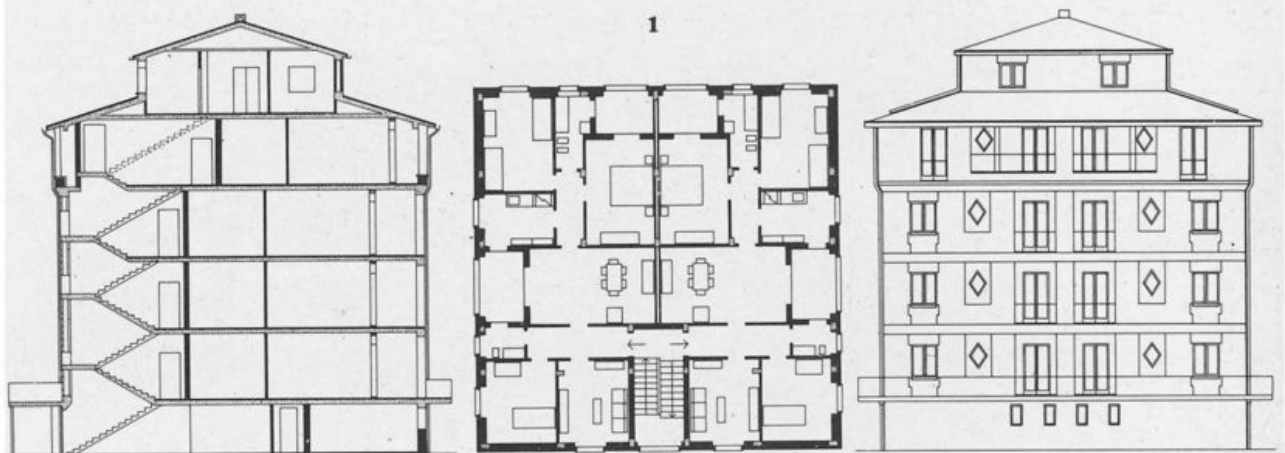
PROGETTISTI:

Ridolfi M.
Capogruppo
Gabbuti V.
Malagricci D.
Paladini V.
Rinaldi G.
Wolfgang F.

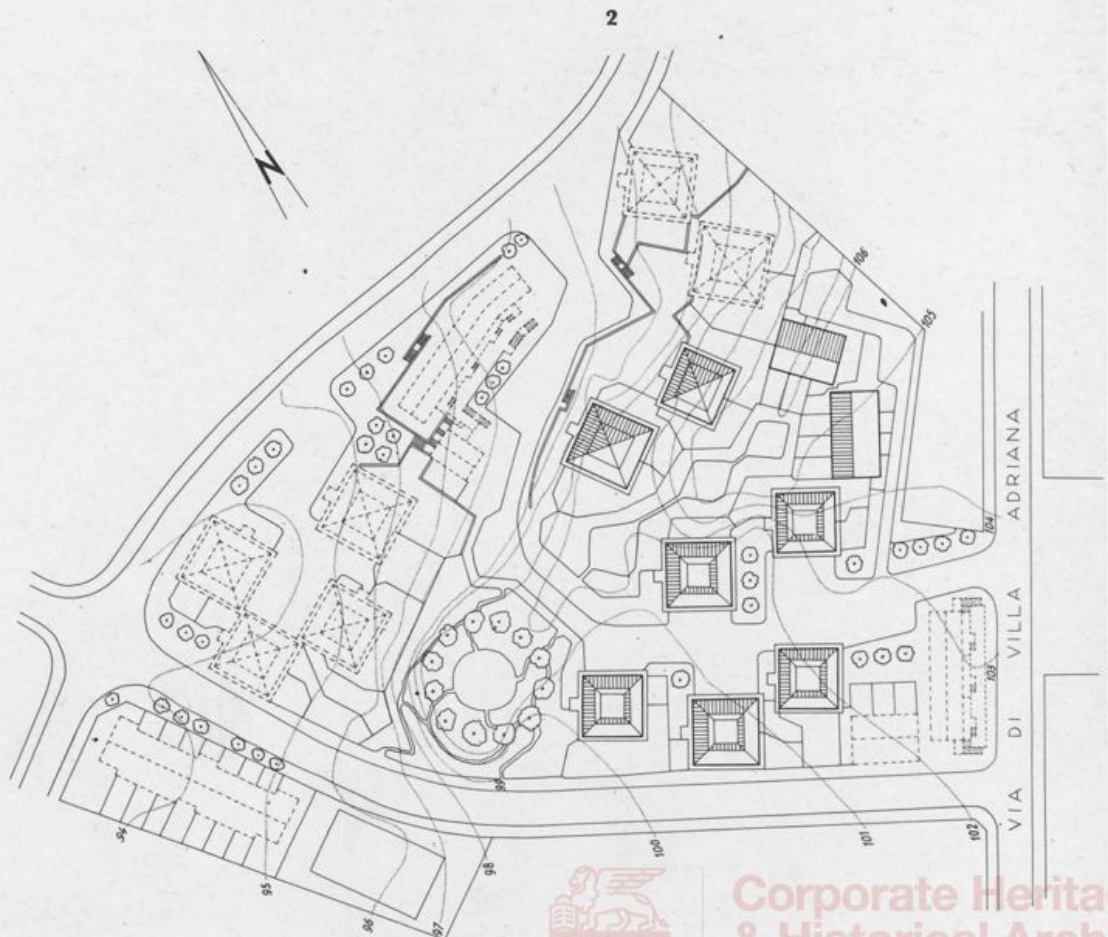
Nucleo edilizio « Villa Adriana »

Settennio II

Il terreno a disposizione di 3,1 ha. è situato in prossimità del comprensorio archeologico di Villa Adriana ed è orientato in modo che il complesso edilizio non sia molto visibile dalla via di Villa Adriana. Il complesso prevede la costruzione di 846 vani in 139 alloggi.



1. Pianta piano
tipo, prospetto e
sezione - 2. Pla-
nimetria.



SALERNO - VIETRI SUL MARE

Unità edilizia in Raito

Settennio II

PROGETTISTI:

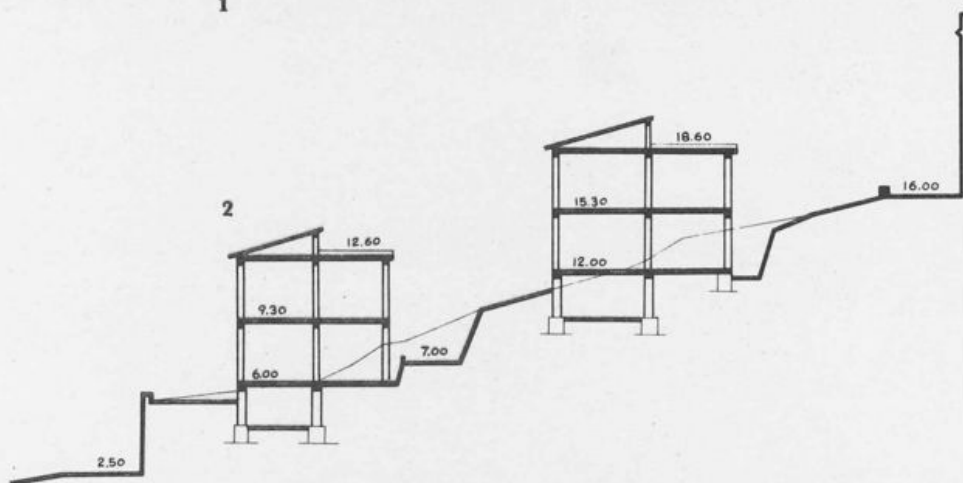
Mezzetti F.
Capogruppo
Baruzzi U.
Crisci O.
Freda A. M.
Pizzuti A.
Salvi F.

L'edificio, a poche centinaia di metri dalla piccola frazione di Raito, sorge su terreno notevolmente scosceso in una delle zone più alte della costiera Amalfitana, aperto verso il panorama e completamente visibile dal mare.

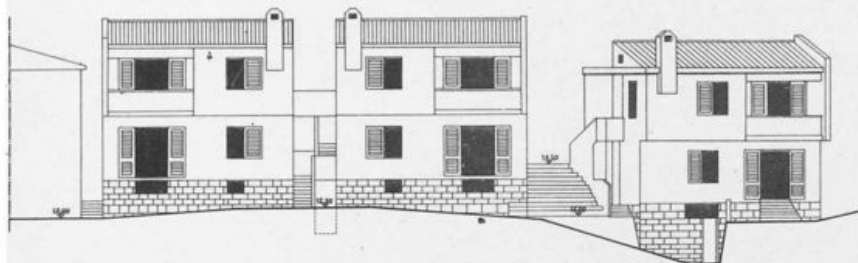
La costruzione è costituita da un susseguirsi di piccoli volumi che si adagiano al terreno rispettando ogni suo movimento altimetrico: essa comprende 24 alloggi per complessivi 120 vani.



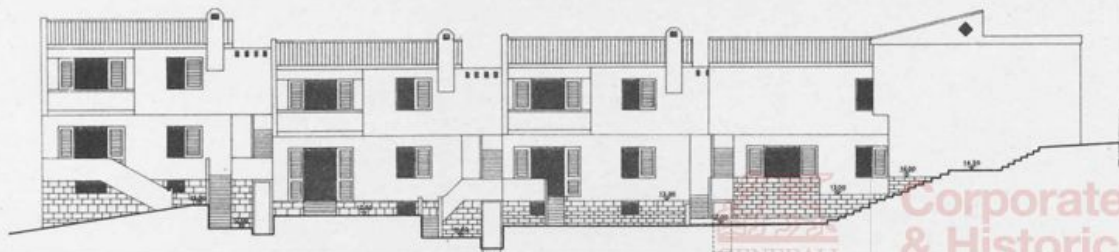
1



2

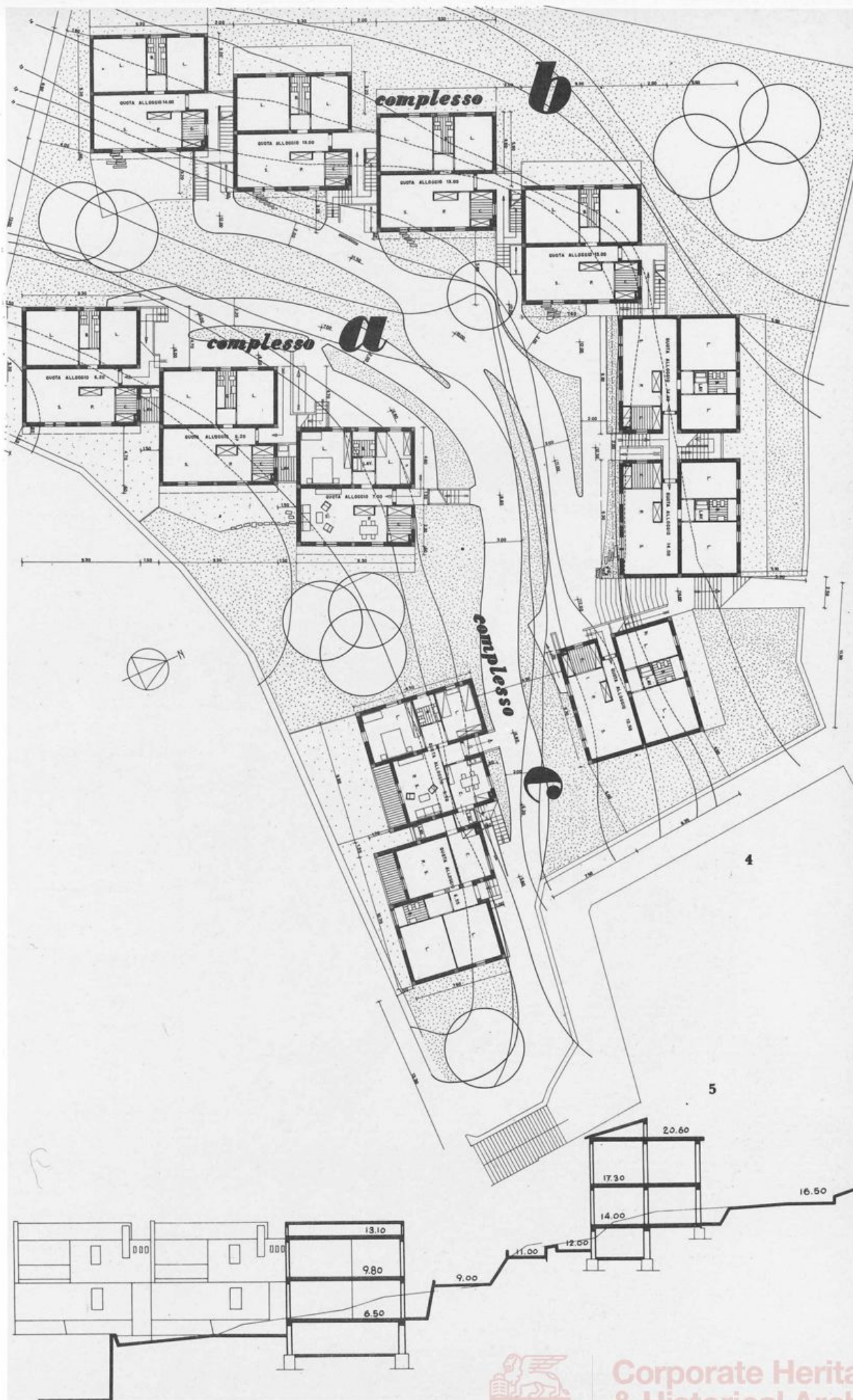


3



GENERALI

Corporate Heritage
& Historical Archive 388



1. Profilo d'insieme - 2. 3. Prospetti e sezione trasversale - 4. Planimetria - 5. Sezione.

SALERNO

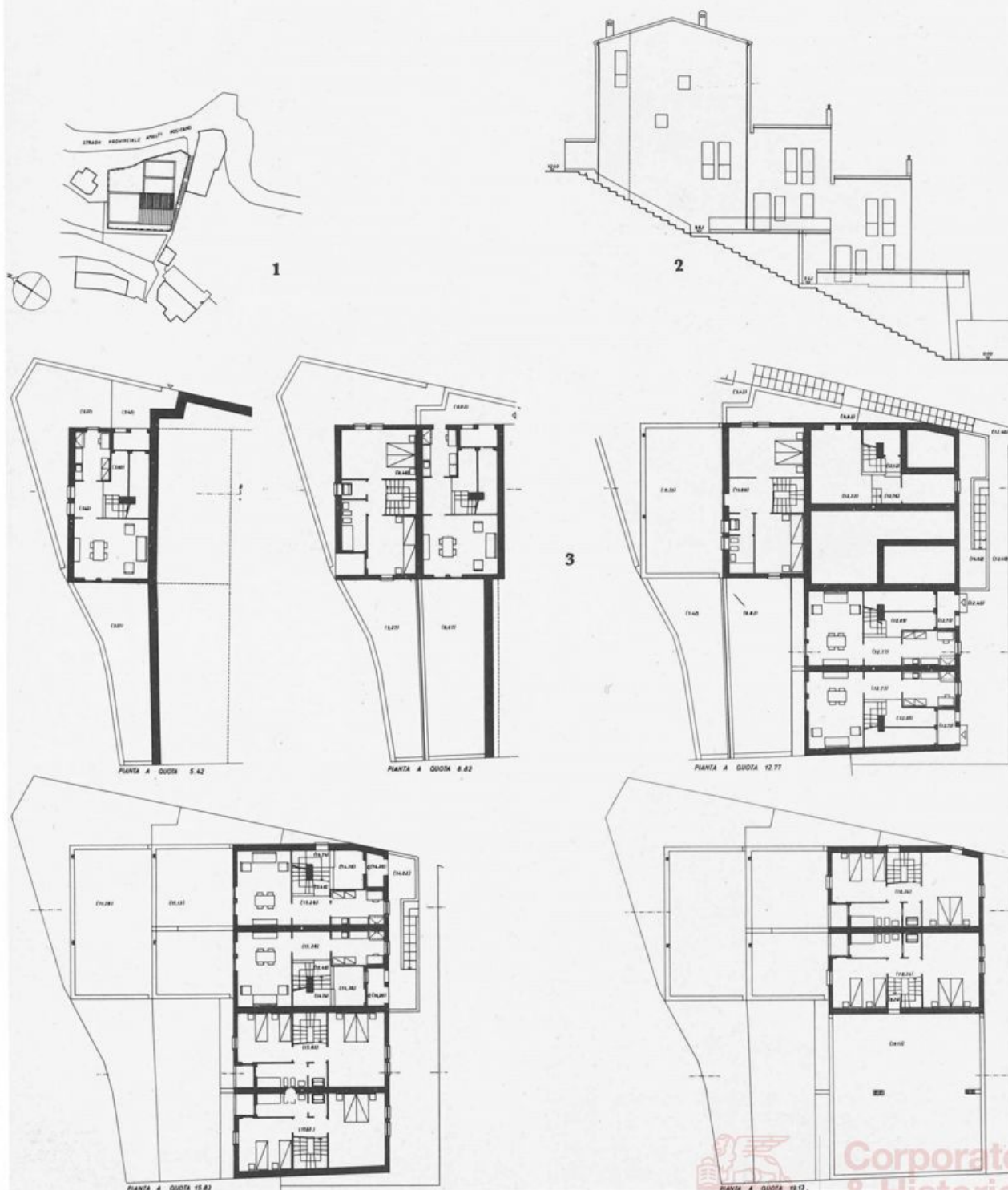
Unità edilizia a Positano

Settennio II

PROGETTISTI:

Paciello S.
Capogruppo
Angrisani M.
Carputi U.
Cuccaro U.
Nunziata M.
Sfogli M.

L'unità edilizia è adagiata su terreno in forte pendio, tipico della costiera Amalfitana; tale caratteristica è stata sfruttata inserendo i 6 alloggi per un totale di 30 vani duplex a quote diverse.



1. Planimetria dell'unità edilizia - 2. Prospetto laterale - 3. Pianta dell'edificio a quote diverse.

TRENTO - ROVERETO

PROGETTISTI:

De Scarpis B.
Capogruppo
Alt - Mazza Z.
Brusi A.
Guerrini G.
Interlandi C.
Martignoni C.
Martinuzzi U.
Megna R.
Terribili L.

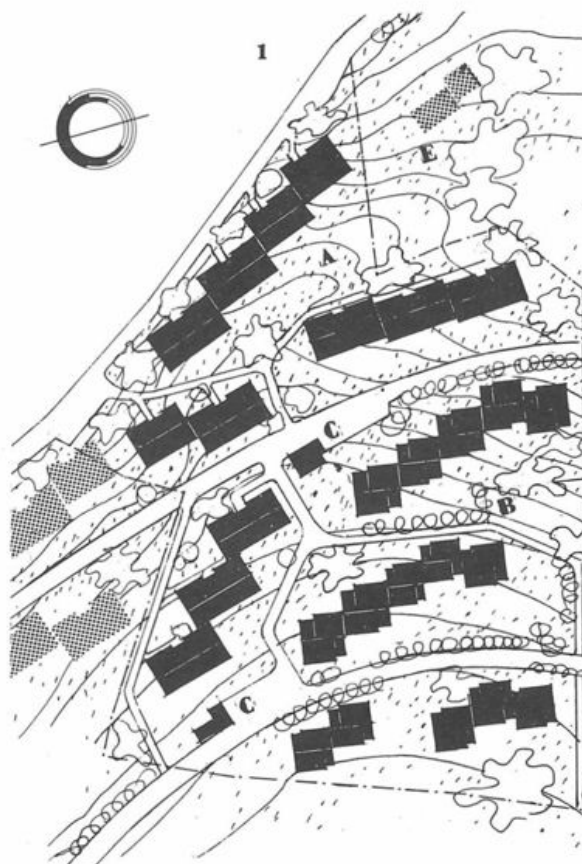
Nucleo edilizio « Cittadella »

Settennio II

Il nucleo è ubicato nella zona di espansione a nord della città di Rovereto su area di ha. 1,86, tra la Statale n. 12 e le pendici del Colle di Vallunga.

I due tipi edilizi adottati: case a 3 piani e piccole case unifamiliari, sono disposti secondo un andamento a ventaglio, suggerito dalle curve di livello del terreno a forma di anfiteatro.

In totale sono stati progettati 560 vani distribuiti in 102 alloggi.



4

1. Planimetria generale - 2. Prospetto sugli ingressi - 3. Sezione e piante - 4. Veduta d'insieme del nucleo.



TREVISO

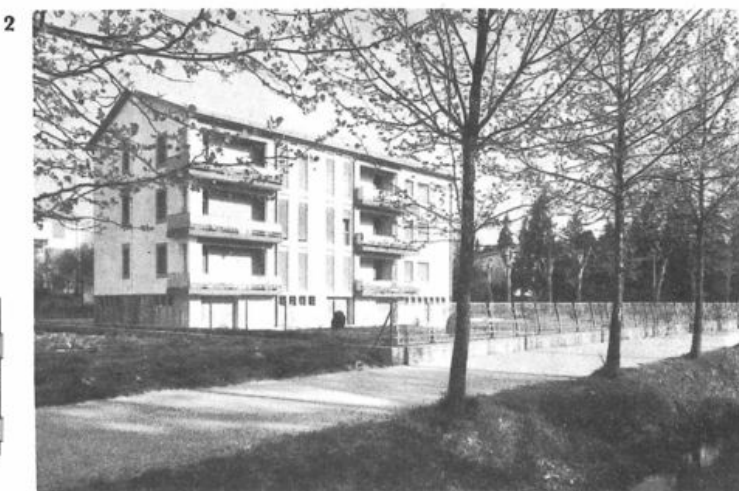
Unità edilizia per cooperativa

Settennio II

PROGETTISTA:

Fontana R.

Il fabbricato, di 9 alloggi e 57 vani, sorge in una zona ricca di verde, riservata all'edilizia popolare nella immediata periferia di Treviso. All'esterno sono state previste pannellature di mattoni a faccia vista, e fascioni di intonaco a rilievo attorno alle finestre. Le tinte usate oltre a quella rosso scuro dei mattoni, sono il bianco e il verde marcio.



1. Pianta piano tipo - 2. Il prospetto sulla strada.

TREVISO

Unità edilizia

Settennio I

PROGETTISTA:

Tramontini A.

L'edificio, di 14 alloggi per complessivi 77 vani, rispecchia le tipiche caratteristiche costruttive della piana veneta. Esso sorge alla periferia della città di Treviso, e consta di più corpi scala, nei quali si aprono alloggi a piani sfalsati. All'interno di essi un ulteriore sfalsamento contribuisce a movimentare maggiormente l'edificio.



1. Pianta piano tipo - 2. Scorcio dalla strada.

TREVISO - CONEGLIANO VENETO

PROGETTISTI:

Ridolfi M.
Capogruppo
Gabbuti V.
Malagricci D.
Paladini V.
Rinaldi G.
Wolgang F.

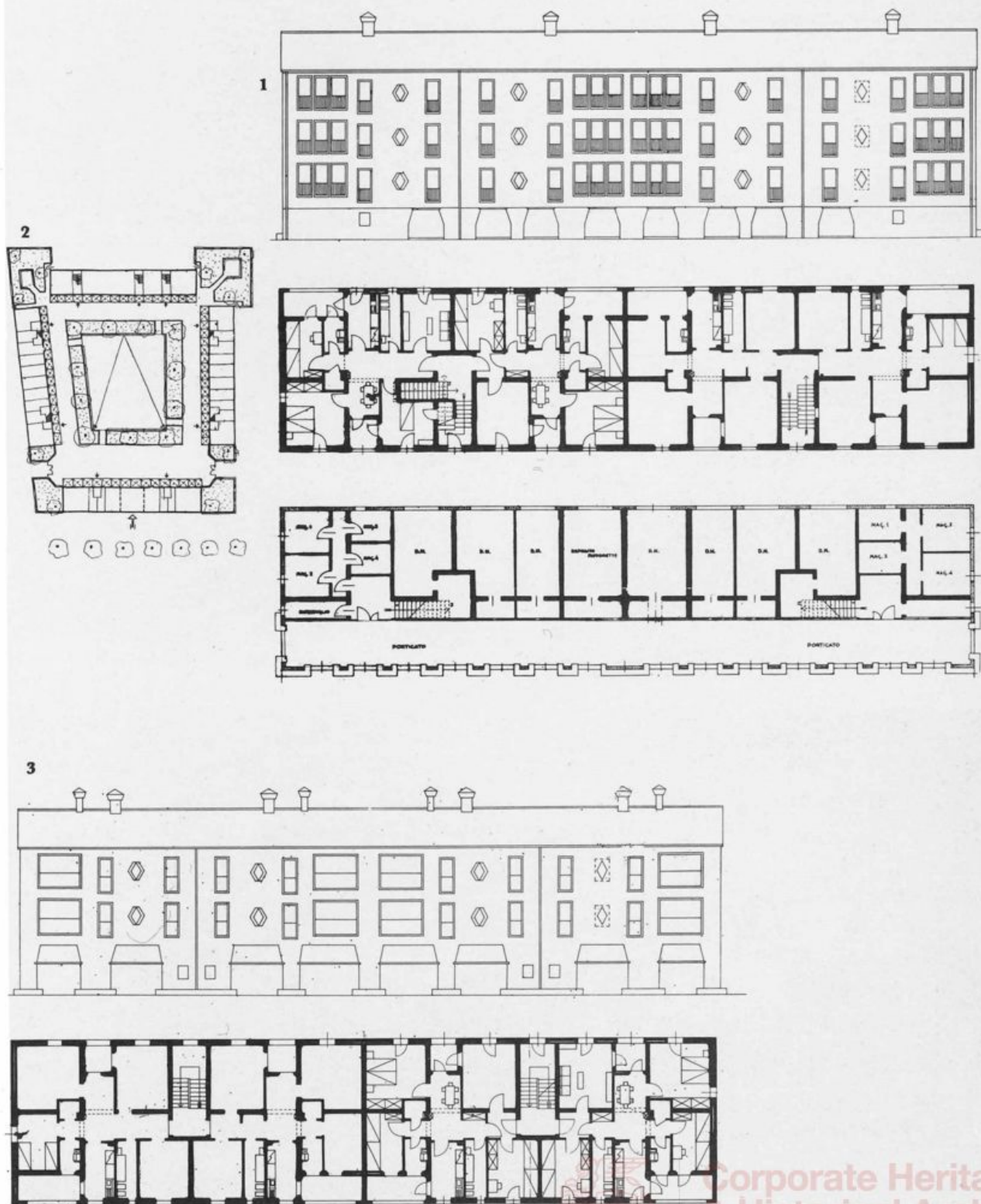
Nucleo edilizio « strada vecchia Trevigiana »

Settennio II

Il terreno di forma trapezoidale, di 1,1 ha., presenta un forte declivio con dislivello a salire da nord a sud di oltre 5 m. ed ha la particolarità di offrire una visuale ampia in direzione ovest verso i monti.

Da questo fattore è dipesa la scelta del tipo edilizio puntiforme a quattro e cinque piani, fatta eccezione per la casa con negozi ed appartamenti a tre piani, e l'uso di larghi spazi che si fondono con l'ambiente circostante ricco di verde.

In totale sono previsti 50 alloggi per 275 vani.



1. Pianta piano tipo, piano terra e prospetto dell'edificio a tre piani - 2. Planimetria - 3. Pianta piano tipo e prospetto dell'edificio a due piani.

UDINE - PORDENONE

Nucleo edilizio « Noncello »

Settennio II

PROGETTISTI:

Brunetta G.

Capogruppo

Baroni G.

De Besi A.

Malatesta S.

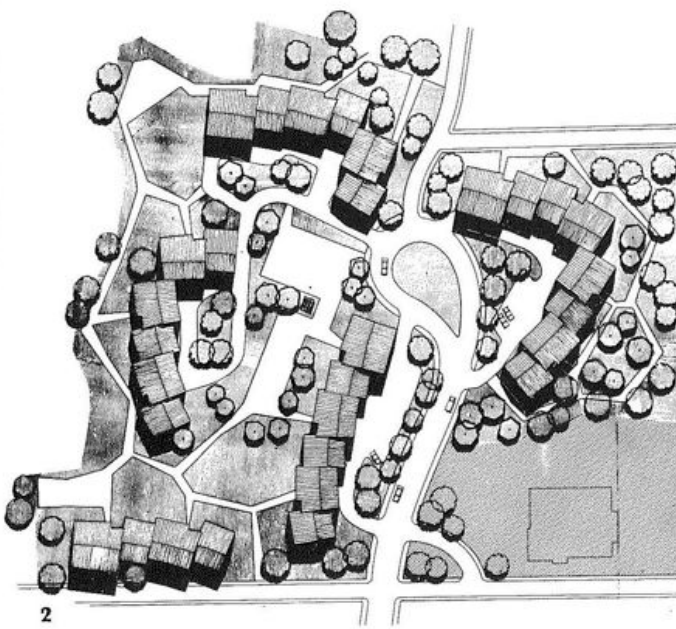
Marassutti G.

Scimeni G.

Il complesso di 507 vani, pari ad alloggi 90, sorge in una zona prossima al centro della città di Pordenone, ai margini della espansione urbana, su un'area di 1,5 ha., elevata e aperta per due lati sulla verde valle del fiume Noncello e con un vastissimo orizzonte.

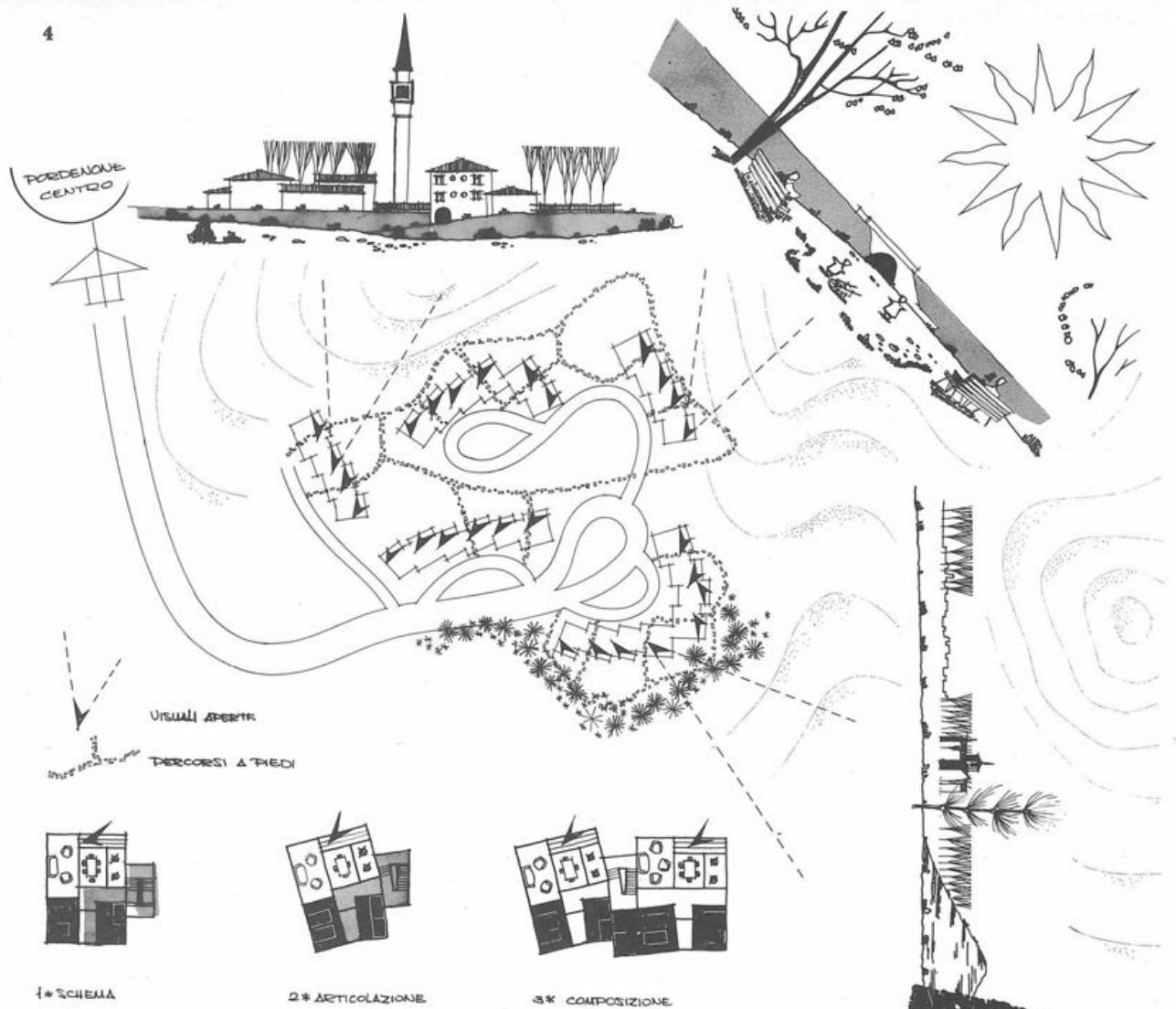
La particolare posizione del suolo a disposizione è stata perciò determinante per l'impostazione del progetto, non solo nella distribuzione planimetrica dei corpi di fabbrica, ma anche nella articolazione dei medesimi e nella stessa concezione dei singoli alloggi, tutti orientati verso determinati obiettivi di esposizione solare e di godimento del panorama.

1



3





1* SCHEMA

2* ARTICOLAZIONE

3* COMPOSIZIONE



5



1. Particolare architettonico - 2. Planimetria generale - 3. Veduta panoramica del complesso - 4. Studi preliminari al progetto - 5. Pianta piano tipo e prospetti della casa continua.

VENEZIA

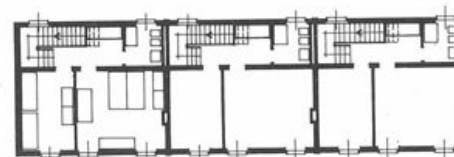
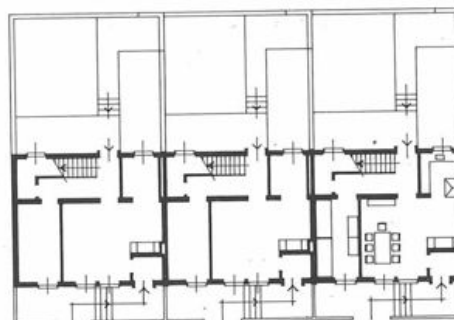
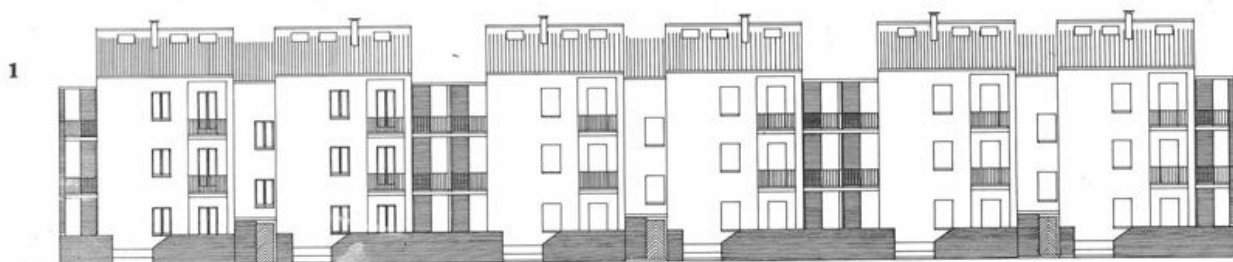
Nucleo edilizio in Murano

Settennio II

PROGETTISTI:

Bandarin A.
Damaggio E.
Damaggio G.
Filippetti F.
Scarpulla F.
Sissa U.

Il complesso edilizio sorge su un'area di mq. 6.700 soggetta a vincolo da parte della Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti che ha limitato lo sfruttamento. Sono state adottate in prevalenza case a schiera, maggiormente gradite nella zona, mentre è stato previsto un certo numero di case multiple a 3 piani onde ottenere un incremento alla densità, per un totale di 250 vani.



1. Pianta del piano tipo e prospetto delle case in linea a tre piani - 2. Veduta d'insieme verso la laguna - 3. Scorcio di un edificio duplex - 4. Pianta e prospetti dell'edificio duplex.



VENEZIA

PROGETTISTA:

de Scarpis B.

Unità edilizia in « Pellestrina »

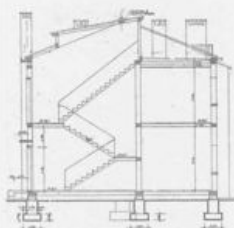
Settennio I

L'edificio, per l'eccezionale sua ubicazione in zona vincolata anche dalla Sovrintendenza ai Monumenti, ha proposto un tema particolarmente impegnativo.

L'edificio si adatta al paesaggio del lungomare veneziano ed alle abitudini peculiari degli abitanti, originariamente pescatori.

Sono stati costruiti 10 alloggi per un totale di 50 vani.

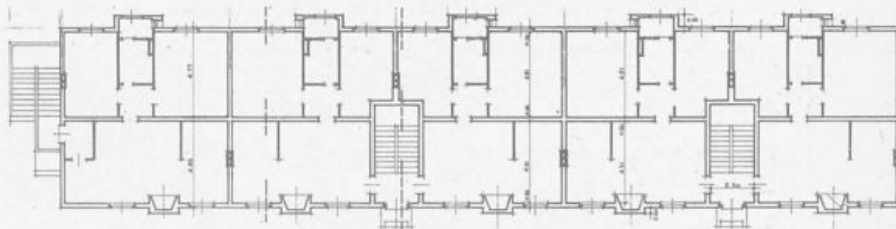
1. Sezione e piante arredate - 2. Prospetto e piante piano tipo.



1



2



VERCELLI - TRINO

PROGETTISTI:

Bernardi G.B.
Capogruppo

Giordano A.

Lucarelli S.

Tarantino A.

Unità edilizia in via Monte S. Michele

Settennio II

L'edificio sorge su un'area destinata anche ad una futura espansione per l'edilizia popolare.

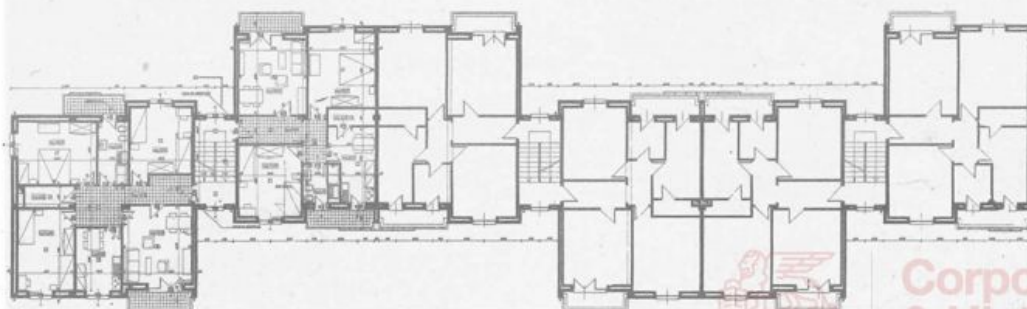
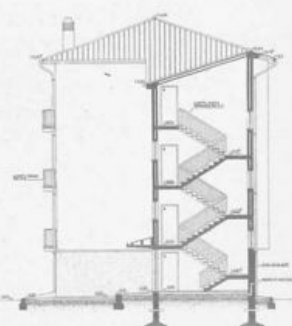
Comprende 18 alloggi per complessivi 93 vani legali.

Il basamento dell'edificio, costruito completamente in calcestruzzo, comprende cantine e deposito motorette.

1. Pianta piano tipo e prospetto e sezione trasversale.



1



Modalità, procedure ed organizzazione dell'Inacasa

1. I piani tecnico-finanziari dei due Settenni e i piani annuali di ripartizione delle costruzioni sul territorio nazionale

La programmazione delle costruzioni si articolava in piani tecnico-finanziari della durata di 7 anni¹ ed in una ripartizione delle costruzioni sul territorio nazionale, stabilita annualmente secondo un piano elaborato dal Comitato.

I criteri generali seguiti in materia sono stati già esposti, parlando dei « Caratteri della programmazione », a pag. 21.

a) I piani tecnico-finanziari ed i piani annuali delle costruzioni erano comunicati dal Comitato al Consiglio Direttivo della Gestione perché questa potesse provvedere alla loro esecuzione nei termini fissati². L'inizio di attuazione dei programmi annuali doveva avvenire, per il Primo Settennio, entro 90 giorni dall'approvazione di essi da parte del Ministro del Lavoro (art. 30 succitato). Per il Secondo Settennio è stato esplicitamente disposto l'obbligo dell'approvazione dei piani da parte del Ministro per renderli esecutivi³.

Nel Primo Settennio fu formulato anche un « piano iniziale » di immediata esecuzione⁴ che fu poi incorporato nel piano del primo anno.

I piani annuali — con i quali si regola l'attuazione nel tempo delle costruzioni — specificavano tutti gli Enti, Aziende e Cooperative incaricati delle costruzioni e, per ciascuno di essi, il numero degli alloggi da costruire ed il termine di inizio e di ultimazione delle costruzioni⁵.

I piani annuali del Secondo Settennio recavano anche le indicazioni relative alle costruzioni autorizzate su prenotazione⁶.

Il volume dei singoli piani era fissato in relazione alle competenze contributive dei singoli periodi di riferimento.

Per il completamento del Piano del Primo Settennio, fu formulato un piano di « assestamento finale » allo scopo di aggiornare le previsioni originarie in relazione alle variazioni intervenute sia nel gettito dei contributi sia nel valore degli indici del bisogno da adottarsi in base alla Legge.

Si sono anche impegnati — con l'approvazione del

Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale — fondi afferenti ai piani posteriori al Settennio, considerando le costruzioni così realizzate come una anticipazione dei piani annuali previsti dall'art. 20 della Legge n. 43.

Anche nell'ambito del Secondo Settennio si dette luogo ad un Piano di « assestamento finale » e, per analoghe considerazioni alle quali si aggiunse l'opportunità di accogliere nella più larga misura possibile le richieste di prenotazione da parte di Cooperative (art. 8) e le iniziative delle Aziende, fu riconosciuto necessario anticipare l'impiego di fondi afferenti, come competenza contributiva, al periodo successivo al Secondo Settennio.

b) La ripartizione delle costruzioni sul territorio nazionale doveva essere fatta, per il Primo Settennio⁷, tenendo conto prima di tutto dell'importo dei contributi dei dipendenti da Pubbliche Amministrazioni e datori di lavoro privati nonché dell'indice di affollamento di ogni Comune e delle distruzioni belliche.

Per il Secondo Settennio furono confermati i criteri di ripartizione vigenti per il Primo Settennio⁸, salvo prescrivere di tener conto dell'indice locale di disoccupazione anziché delle distruzioni belliche, ormai in gran parte sanate. Con l'art. 8 della stessa Legge veniva inoltre disposto che si eseguissero, in aggiunta ai piani annuali, altre costruzioni su prenotazione (piani aggiuntivi) per un importo che non doveva superare il quarto (poi elevato a un terzo)⁹ delle disponibilità complessive di ciascun esercizio finanziario. Tanto nel Primo che nel Secondo Settennio si provvede a ripartire in base ai criteri stabiliti dalla Legge le successive quote dei fondi disponibili, assegnando un contingente a ciascuna provincia e, nell'ambito di ogni provincia, a ciascun Comune incluso e inserendo di volta in volta i relativi stanziamenti nei Piani successivi.

Avendo ripartito con tale sistema la maggior parte dei fondi disponibili di ciascun Settennio, si provvede poi a ripartire la rimanenza col citato « Piano di assestamento finale ». Con tale Piano la disponibilità complessiva di ciascun Settennio fu ripartita in base ad indici aggiornati del bisogno di alloggi fra le varie regioni, assegnando poi a ciascuna la differenza fra la quota così ottenuta e quella già assegnata in precedenza.

Riportiamo ora con la massima precisione possibile i criteri seguiti per la ripartizione dei fondi, scu-

¹ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 10; D.P.R. 4 luglio 1949, n. 436, art. 1; Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 1, punto 1; D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 4.

² D.P.R. 4 luglio 1949, n. 436, art. 30.

³ D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 1.

⁴ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 4.

⁵ D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 3; D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 4.

⁶ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 8.

⁷ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 10.

⁸ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 1.

⁹ Legge 24 gennaio 1958, n. 19, art. 2.

sandoci se l'esposizione di questa materia (che ha richiesto studi ed elaborazioni assai complesse ed approfondite effettuate a più riprese) riuscirà un po' arida e in qualche punto di non facile comprensione.

c] *Per il Primo Settennio* la disponibilità complessiva (risultata di fatto, a consuntivo, pari a 325 miliardi, vedi Tav. 1) era stata a suo tempo valutata in 306 miliardi, dei quali 250 miliardi furono ripartiti con i programmi del primo biennio (Piani del Primo e del Secondo anno) e con il Programma Quadriennale (Piani del 3°, 4° e 5° anno). Il fondo per l'assestamento finale era stato quindi calcolato in 56 miliardi. L'importo di 250 miliardi fu diviso in una « quota proporzionale » costituita dai contributi dei datori di lavoro e dei lavoratori, e in una « quota integrativa » pari al residuo.

La quota proporzionale fu ripartita fra Centro-Nord e Sud-Isole, fra capoluoghi e altri Comuni e fra le singole province in proporzione al numero dei lavoratori (contribuenti più disoccupati).

La quota integrativa fu ripartita fra Centro-Nord e Sud-Isole in modo che la quota totale del Sud-Isole risultasse pari a 90 miliardi e cioè 1/3 del complesso; ognuna delle quote integrative corrispondenti alle due grandi ripartizioni geografiche venne poi ripartita fra « Capoluoghi » (in complesso) ed « Altri Comuni » (in complesso) in base al numero dei contribuenti, attribuendo però agli « Altri Comuni » un peso 1,5 rispetto al peso dei « Capoluoghi », per tener conto che dell'edilizia sovvenzionata avevano fino allora beneficiato soprattutto i Capoluoghi di provincia. Le quattro quote integrative (spettanti ai « Capoluoghi » in complesso) così ottenute furono ripartite fra le province (e cioè fra i singoli Capoluoghi di ciascuna) in base al numero dei lavoratori (contribuenti più disoccupati) ponderato con gli indici di bisogno previsti dalla Legge.

Più precisamente, la ripartizione dei contingenti settennali fra i « Capoluoghi » del Centro-Nord e rispettivamente del Sud-Isole è stata fatta avuto riguardo al numero di lavoratori, al rapporto « persone per stanza », ed alla percentuale di stanze occorrenti per la riduzione del sovraffollamento.

La ripartizione provinciale fra gli « Altri Comuni » (complesso dei comuni di ciascuna provincia escluso il Capoluogo), è stata fatta avuto riguardo al numero dei lavoratori, all'incremento dei lavoratori contribuenti ed all'indice delle persone per stanza.

Si addivenne quindi alla ripartizione del contingente fra le zone di ciascuna provincia (zone contigue e non interferenti; raggruppamenti di comuni, escluso sempre il Capoluogo, adottati sia per la ripartizione dei contingenti che per l'assegnazione degli alloggi).

La ripartizione fra le zone di una provincia è stata fatta proporzionalmente per la quota proporzionale ed in relazione all'aumento medio di popolazione e ai danni bellici di ciascuna zona, per la quota integrativa.

Nell'interno di ciascuna zona l'attribuzione ai singoli comuni è stata fatta scegliendo intanto i comuni con un numero minimo di lavoratori (in un primo

tempo 550) ed assegnando la sola quota proporzionale ovvero una quota maggiore a seconda dell'incremento di popolazione meno o più rilevante, tenendo conto nel conteggio dei danni bellici.

Naturalmente vennero inclusi anche i Comuni dove si manifestarono iniziative di Aziende e di Cooperative, ritenendo queste iniziative come espressione di bisogno di alloggi.

Nel piano di « assestamento finale » si dette luogo alla ripartizione della disponibilità complessiva del Primo Settennio fra le varie regioni, attribuendo poi a ciascuna il saldo con quote già precedentemente assegnate.

Per la distribuzione fra le regioni dei 306 miliardi si fece riferimento all'indice complessivo risultante tenendo conto dei seguenti coefficienti, calcolati per ciascuna regione: numero aventi diritto all'assegnazione (contribuenti più disoccupati), affollamento, danni bellici, disoccupazione. Nella Tav. 5 è riportata la ripartizione per regione del programma del Primo Settennio, confrontandola con alcuni indici statistici.

d] *Per il Secondo Settennio* la disponibilità complessiva (indicata alla Tav. 1 in 606 miliardi, ma valutata in un primo tempo a 545 miliardi), venne ripartita in due blocchi: 372 miliardi corrispondenti al complesso dei primi sei piani annuali e 173 miliardi, al fondo ripartito col « Piano di assestamento finale ». Per la ripartizione dei 372 miliardi si assunsero come coefficienti i seguenti parametri:

1) il numero dei lavoratori dipendenti soggetti al pagamento del contributo INACASA (lavoratori residenti, più disoccupati, valutati al 31 dicembre 1955);

2) un indice di affollamento costruito in modo da tener conto:

- a) dell'aumento del numero di famiglie nei comuni che hanno avuto incremento di popolazione nel periodo 1951-54;
- b) del numero delle famiglie che al 4 novembre 1951 risultavano coabitanti o viventi in abitazioni manifestamente insalubri;
- c) del rapporto di persona per stanza alla stessa data;

3) un indice di disoccupazione, calcolato rispetto alla popolazione attiva.

Per l'applicazione di questi indici vennero raccolti i dati ufficiali disponibili — su base provinciale e comunale — in modo da procedere prima all'assegnazione a ciascuna provincia di due contingenti, uno per il capoluogo ed uno per gli altri comuni, e successivamente ad una ripartizione del secondo contingente tra i comuni della provincia.

La determinazione dei contingenti provinciali venne fatta ripartendo in proporzione al numero dei lavoratori 206 miliardi; in base all'affollamento 60 miliardi (metà in base all'aumento delle famiglie, metà in base all'indice di coabitazione e di affollamento); e altri 60 miliardi in base alla disoccupazione. Le cifre così risultanti vennero integrate in quelle province in cui il contingente assegnato non raggiungeva almeno quello attribuito nel Primo Settennio,

ed arrotondate a multipli di 50 milioni. Risultarono così attribuiti 223.000 milioni al Centro-Nord e 123.000 milioni al Sud-Isole.

Avendo voluto assicurare al Sud-Isole un'attribuzione minima del 40 per cento del volume complessivo del programma, l'importo così risultante per il Sud-Isole venne opportunamente maggiorato, portando il volume totale del piano a 372 miliardi (attingendo ai fondi per l'assestamento). Questa integrazione doveva permettere di raddoppiare il volume delle costruzioni nelle prime località del Mezzogiorno che avessero provveduto all'attuazione del contingente incluso nel programma fondamentale.

Raccolti i dati provinciali e comunali disponibili, vennero dapprima assegnati a ciascuna provincia due contingenti, uno per i « Capoluoghi » ed uno per gli « Altri Comuni ». Questo secondo contingente fu poi ripartito tra i comuni della provincia, operando in due tempi: dapprima si fece una scelta teorica dei Comuni da includere in base agli indici elencati qui sopra. In un secondo tempo la ripartizione teorica così ottenuta, fu sottoposta a una consultazione provinciale presso i Prefetti, con la partecipazione delle rappresentanze delle categorie interessate, allo scopo di tener conto di dati ed elementi di fatto locali, che sfuggivano alle valutazioni statistiche. Per questa via si tendeva ad adeguarsi quanto più era possibile al di là delle risultanze delle cifre, alla situazione reale di ogni singola provincia.

Nel piano di assestamento finale si presero gli stessi coefficienti opportunamente aggiornati ed adeguati (limitando in particolare l'indice massimo dei lavoratori disoccupati al 20 per cento per eliminare l'incidenza della disoccupazione stagionale).

La ripartizione è stata quindi fatta in base ai seguenti criteri:

1) includere soltanto quelle province che avevano un indice di disoccupazione superiore al 10 per cento e poi fra dette province seguire un criterio di pro-

porzionalità rispetto al numero assoluto dei disoccupati (limitato come sopra);

2) ripartire preliminarmente il contingente fra Centro-Nord e Sud-Isole in modo da stabilire nel complesso dei contingenti il rapporto 60:40, e poi applicare il suddetto criterio di proporzionalità distintamente alle province incluse in ciascuna delle due grandi circoscrizioni territoriali.

Determinati i contingenti spettanti a ciascuna circoscrizione per l'intero Settennio emerse dal confronto fra tali dati e il programma effettivamente formulato, che per alcune province il programma eccedeva i contingenti settennali; mentre per altre circoscrizioni risultava un margine più o meno vasto ancora da programmare.

Dove si verificò eccedenza, le costruzioni che superavano il contingente assegnato vennero attribuite ai piani annuali successivi al 1° aprile 1963. Invece per ogni provincia che non avesse raggiunto il contingente si formulò un « Piano di assestamento » con la riserva di una perequazione generale, a conclusione del Secondo Settennio, avente lo scopo di assicurare a ciascuna circoscrizione la stessa percentuale di anticipazione.

Al 30 settembre 1962, con gli aggiustamenti dei quali si è fatto cenno, l'ammontare complessivo della programmazione del Secondo Settennio era salito a 607,4 miliardi di cui 440,4 miliardi sul Piano Ordinario e 167 miliardi sul Piano Aggiuntivo. Il complesso degli importi già programmati in anticipo sul periodo che parte dal 1° aprile 1963 ammontava a 86 miliardi.

Nella Tav. 6 è riportata la ripartizione per regione del programma del Secondo Settennio, ponendola in confronto con alcuni indici statistici.

La Tav. 27 riporta la ripartizione provinciale delle costruzioni del Piano per il Primo e per il Secondo Settennio.

2. Analisi dei compiti esecutivi e del relativo grado di decentramento

Come si è detto, l'organizzazione del Piano prevedeva, al centro, due Organi distinti: uno deliberante, il Comitato di Attuazione, uno responsabile di tutte le fasi delle realizzazioni, la Gestione INACASA.

Le disposizioni legislative allegate fissano molto chiaramente la composizione, le funzioni, e i principali criteri che dovevano regolare l'attività dei due Organi, come abbiamo ampiamente illustrato parlando de « La struttura organizzativa » a pag. 10.

Per quanto riguarda i *compiti specificatamente esecutivi*, essi ne delegarono un gran numero ad Enti preesistenti o ad appositi Organi decentrati, riservando agli Uffici Centrali della Gestione solo alcune funzioni particolarmente importanti, come l'approvazione delle aree e dei progetti, la ratifica degli appalti, i pagamenti su stati di avanzamento e la ratifica dei collaudi.

Riferendoci sempre a questa fase esecutiva del Piano, sembra opportuno fare un'analisi concreta delle varie operazioni richieste.

Queste si possono convenientemente raggruppare in *sei grandi settori* riguardanti rispettivamente: *le aree; i progetti e gli appalti; i lavori e collaudi; l'assegnazione e la consegna degli alloggi; l'amministrazione degli alloggi; gli interventi post-collaudato.*

Per ognuno di essi qui di seguito sono indicate, con un certo dettaglio, le operazioni riservate rispettivamente agli Uffici Centrali (C), ed agli organismi periferici (P).

Rispetto alla elencazione delle fasi riportata nel grafico di pag. 34, i dati che seguono sono ovviamente più limitati, in quanto riguardano essenzialmente la fase esecutiva. Entro questi limiti essi danno peraltro un dettaglio assai maggiore, così da fornire un'idea abbastanza precisa dell'organizzazione degli uffici centrali della Gestione INACASA. Ai sei settori tecnico amministrativi ora illustrati corrispondevano infatti altrettante « ripartizioni » della Gestione che salivano a otto tenendo conto anche dell'*attività di carattere legale-patrimoniale* (in parte ricordata a proposito delle aree) e della *contabilità generale*.

Aree

P	Reperimento di aree edificatorie con invio di proposte per l'acquisto alla Gestione (Stazione Appaltante).
C	Esame delle proposte di cui sopra dal punto di vista sia tecnico sia economico.
C	Invio ai proprietari delle aree della controfferta.
P	Se la controfferta è accettata, si procede alla stipula del contratto di compravendita (Ispettorato regionale INA).
C	Se la controfferta non è accettata, si richiede al Prefetto competente l'emissione del decreto di occupazione di urgenza con conseguente inizio della procedura di esproprio per pubblica utilità.

Progetti

C	Determinazione dei criteri e modalità da seguire nella progettazione.
C	Formazione degli elenchi dei progettisti (singoli o in gruppi).
P	Scelta dei progettisti (singoli o gruppi) cui affidare la progettazione e relativa comunicazione al Centro (Stazione Appaltante).



P	Affidamento degli incarichi specifici, per progettazione urbanistica ed edilizia, fissando termini e modalità (Stazione Appaltante).
C	Controllo sulla entità e ripartizione dei singoli incarichi di progettazione.
P	Predisposizione degli elaborati tecnico-economici e completamento dei progetti (Stazione Appaltante).
P	Acquisizione di permessi, approvazioni e benestare occorrenti presso i Comuni, Sovrintendenze ai Monumenti, ecc. (Stazione Appaltante).
C	Esame ed approvazione dei progetti. Eventuali osservazioni ed approvazioni condizionate.
P	Eventuale introduzione (direttamente o a mezzo progettisti) di varianti o modifiche prescritte dalla Gestione (Stazione Appaltante).
C	Esame ed approvazione di eventuali varianti.

Appalti

C	Fissazione delle norme da seguire per l'aggiudicazione dei lavori. Predisposizione del Capitolato Generale tipo.
P	Predisposizione degli elaborati tecnico-economici e della documentazione (disegni, capitolati speciali, ecc.) occorrenti per la gara (Stazione Appaltante).
P	Introduzione delle eventuali modifiche o varianti suggerite dalla Gestione (Stazione Appaltante).
C	Esame ed approvazione della documentazione tecnico-economica che accompagna il progetto (perizia di spesa, capitolato speciale, ecc.).
C	Richiesta al Comitato di eventuali deroghe rispetto ai massimali di costo vano, o di integrazioni rispetto alle somme stanziare, ove necessario.
C	Determinazione del quadro economico e quindi autorizzazione ad esperire la gara per l'appalto dei lavori.
P	Scelta delle imprese da invitare alla gara (Stazione Appaltante).
C	Nulla-osta all'elenco delle imprese da invitare alla gara.
C	Delega di un proprio rappresentante a partecipare alle operazioni di gara.
P	Diramazione degli inviti con fissazione dei termini e modalità per la gara (Stazione Appaltante).
P	Effettuazione della gara, previa compilazione della scheda di ribasso (media compensata) (Stazione Appaltante).
C	Ratifica dei risultati della gara d'appalto; autorizzazione a procedere alla consegna dei lavori.
P	Stipula del contratto con l'impresa aggiudicataria (Stazione Appaltante).
P	Consegna dei lavori all'impresa aggiudicataria (Stazione Appaltante).
C	In caso di gara deserta, invito alla Stazione Appaltante a studiare gli accorgimenti necessari (riduzione progetto con conseguente diminuzione di spesa) per una sollecita aggiudicazione dell'appalto oppure ad interpellare imprese di fiducia per l'aggiudicazione dei lavori mediante trattativa privata.
P	Riesame delle perizie e degli elaborati e delle nuove proposte della Gestione (Stazione Appaltante).
C	Nel caso in cui la Stazione Appaltante ritenga di procedere alla trattativa privata, la relativa proposta viene approvata dal Consiglio Direttivo della Gestione.
C	Autorizzazione alla Stazione Appaltante ad aggiudicare i lavori mediante trattativa privata.

Lavori e collaudi

P	Predisposizione delle perizie di spesa per i lavori ritenuti necessari in corso d'opera (Stazione Appaltante).
C	Esame delle proposte di cui sopra ed autorizzazione alla Stazione Appaltante ad eseguire i relativi lavori.
P	Predisposizione dei certificati di pagamento a favore di imprese (Stazione Appaltante).
C	Incarico a professionisti di fiducia di effettuare sopralluoghi ai cantieri per controllare il buon andamento dei lavori.
C	Scaduto il termine di ultimazione dei lavori, nomina dei professionisti collaudatori (scelti dall'albo dei collaudatori del Ministero dei LL. PP.).
C	Approvazione relazione di collaudo.
P	Invio certificati di pagamento « a saldo » (Stazione Appaltante).
C	Liquidazione detti certificati.

Assegnazione e consegna alloggi

C	Predisposizione degli schemi dei bandi di concorso.
C	Autorizzazione agli Uffici del Lavoro a pubblicare bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi costruiti per il Piano Ordinario e per quello Aggiuntivo (Cooperative).
P	Per il Piano Ordinario, predisposizione delle graduatorie di assegnazione, per il Piano Aggiuntivo invio alla Gestione dell'elenco definitivo dei soci effettivi e di riserva delle Cooperative (Commissione provinciale alloggi e Segreteria Ufficio Provinciale del Lavoro).
C	Convalida delle graduatorie definitive per l'assegnazione di alloggi del Piano Ordinario.
C	Nulla-osta alle cooperative per la sostituzione di soci rinunciatari con soci «nuovi» o di riserva secondo le norme stabilite dal Comitato.
P	Invio della documentazione planimetrico-catastale relativa agli alloggi da consegnare agli aventi diritto (Stazione Appaltante).
C	Controllo del verbale costi e della tabella di caratura con conseguente determinazione del canone mensile di ammortamento e di locazione.
C	Nel caso di alloggi a riscatto, invio di libretti di c/c (schede perforate).
C	Predisposizione dei contratti di assegnazione da inviare, per gli alloggi a riscatto, agli Enti vigilanti, e per quelli in locazione agli Enti Amministratori.
P	Comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione e del completamento degli allacciamenti ai servizi pubblici, necessaria per la consegna degli alloggi (Stazione Appaltante).
P	Per gli alloggi a riscatto, firma dei contratti e relativa registrazione (Stazione Appaltante e incaricato regionale).

Amministrazione alloggi

P	Invio di proposte completamente istruite di cambio alloggi, sublocazioni, cessioni (Ente Amministratore degli alloggi e incaricati regionali).
C	Autorizzazione ai cambi alloggi, sublocazioni, cessioni.
P	Invio di proposte per la rateizzazione dei canoni di ammortamento richiesta dagli assegnatari a seguito di decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni stessi (Ente Amministratore e incaricati regionali).
C	Autorizzazione alla rateizzazione.
P	Nel caso di persistente morosità dell'assegnatario, proposta per la decadenza dal diritto all'alloggio (Ente Amministratore e incaricati regionali).
C	Esame di detta proposta ed adozione, da parte del Consiglio Direttivo, del provvedimento.
C	Incarico ad un libero professionista di procedere giudizialmente nei confronti di assegnatari dichiarati decaduti per ottenere la disponibilità dell'alloggio.

Interventi post-collaud o

P	Predisposizione di perizie di spesa relative a lavori necessari per eliminare inconvenienti riscontrati dopo il collaudo o per introdurre migliorie (Stazione Appaltante o Ente Amministratore).
C	Approvazione di dette perizie e conseguente autorizzazione alle Stazioni Appaltanti ad eseguire i relativi lavori.
P	Rapporti con i Comuni per la definizione delle Convenzioni che disciplinano l'attribuzione e la manutenzione degli spazi liberi e per la residua opera di completamento dei servizi collettivi nei complessi; nonché presentazione delle relative proposte e perizie alla Gestione INACASA (Stazione Appaltante o Ente Amministratore).
C	Approvazione di dette proposte e perizie e conseguente autorizzazione alla Stazione Appaltante o all'Ente Amministratore.
P	Manutenzione ordinaria degli alloggi (Ente Amministratore, Amministrazione autonoma o Comitato Misto).
P	Manutenzione straordinaria degli alloggi a riscatto (Amministrazione autonoma).
P	Proposte e perizie per la manutenzione straordinaria degli alloggi in locazione (Ente Amministratore).
C	Approvazione ed autorizzazione di dette perizie.

3. Disposizioni relative ai criteri di costruzione e ai costi massimi per vano; schemi e suggerimenti per la progettazione

Abbiamo già trattato, nella parte dedicata a « La costruzione degli alloggi e dei complessi edilizi » (pag. 54), le caratteristiche delle costruzioni INACASA mettendo in rilievo l'interesse eccezionale dell'opera svolta dall'Ente in questo settore. Essa abbraccia vari aspetti, dalle norme costruttive ai costi massimi a vano, dagli schemi ai suggerimenti per i progettisti.

Potrà ora essere utile esaminare in concreto quali sono state le principali disposizioni ed iniziative dell'Ente in questa materia, seguendone lo sviluppo durante i 14 anni sotto i vari aspetti indicati — evidentemente tutti fra loro connessi — in modo da fornire un quadro abbastanza completo e sia pure riassuntivo della materia.

Per un maggior approfondimento si rinvia alle indicazioni bibliografiche riportate in fondo al volume, nelle quali sono incluse varie pubblicazioni che trattano gli aspetti tecnici qui considerati.

Criteri di costruzione

I] Il Comitato era chiamato, dalla Legge, a determinare i « tipi e i criteri generali di costruzione degli alloggi per lavoratori »¹.

Una prima serie di norme è stata formulata all'inizio del Primo Settennio e raccolta nel Comunicato n. 5 pubblicato sulla G. U. del 4 gennaio 1950. Sono state fissate le superfici utili massime e minime per i 5 tipi d'alloggi previsti dalla Legge (mq. 35-50-70-90-110 e rispettivamente mq. 30-45-65-75-90). I 5 tipi riguardano alloggi da 1, 2, 3, 4 e 5 vani utili, cui corrispondono taglie di 2, 3½, 5, 6 e 7 vani legali, per tener conto dei locali accessori.

Il citato Comunicato fissa inoltre i criteri per la scelta e l'utilizzazione delle aree — prescrivendo la densità massima di popolazione da adottare (500 ab./ettaro) —, l'estensione idonea per assicurare uno sviluppo organico dei quartieri, le cautele da seguire per accertare la natura dei terreni, ecc. Particolari prescrizioni riguardano le distanze fra gli edifici, le altezze, l'esclusione dei cortili. Altri criteri riflettono la costruzione degli alloggi: necessità di assicurare sempre due esposizioni, un locale di soggiorno, locali di disimpegno, logge-balconi, camere da letto con non più di due letti, illuminazione elevata, esposizione favorevole.

II] Una revisione dei criteri suggerita dalla necessità di perfezionare alcune norme, è stata operata nel 1951. Sulla G. U. del 16 marzo 1951 è stato pubblicato il Comunicato n. 6 che prevede, oltre le costruzioni di tipo comune, costruzioni di tipo semi-

rurale, per le quali è fissata una densità non superiore a 250 abitanti per ettaro.

Viene posta una limitazione al numero dei piani, che non dovrebbe superare i 3 salvo deroghe fino ad un massimo di 5 quando risultino giustificate da esigenze urbanistiche.

Sono maggiormente sottolineate le necessità di considerare gli aspetti ambientali e climatici.

Viene inoltre introdotta la normalizzazione di alcuni elementi e strutture (altezze dei piani, scale, infissi per porte e finestre).

La progettazione viene meglio disciplinata per quanto concerne elaborati, parte tecnico-economica, compensi.

III] Nell'agosto 1952, con il Comunicato n. 7 (G. U. 4 agosto 1952) si fissano tipi di costruzione diversi, graduati secondo il livello economico delle località e si introduce il tipo speciale « S » realizzabile in deroga alle norme (salvo il rispetto delle esigenze igieniche e funzionali fondamentali) e destinato alle categorie meno abbienti di lavoratori nelle località più disagiate.

Successivi perfezionamenti nelle norme di dettaglio accompagnano l'impostazione dei piani annuali del Primo Settennio e preparano la revisione generale dei « Criteri costruttivi e modalità per le costruzioni del Secondo Settennio » raccolti nella Delibera n. 7 del 17 gennaio 1957 (ved. Fascicolo n. 4). Questi criteri sono stati deliberati dal Comitato previo parere espresso dal Consiglio Superiore dei LL.PP. (Sezione Riunita n. 241, del 21 gennaio 1956).

Per quanto concerne le aree per i quartieri residenziali, è stabilita la necessità di rispettare l'inserzione organica dei nuovi nuclei nelle linee direttive del Piano Regolatore comunale e secondo le direttrici di sviluppo previste. L'estensione delle aree è fissata in modo da permettere lo sviluppo di un piano organico, concepito secondo la moderna tecnica urbanistica ed in rapporto alle norme che riguardano gli edifici.

L'utilizzazione edilizia delle aree deve essere tale che la densità di popolazione, riferita all'intera superficie del quartiere, sia di circa 300 abitanti per ettaro, salvo deroghe, da giustificare caso per caso, fino ad un massimo di 500 abitanti.

IV] Circa le aree per piccoli lotti nei grandi centri, è stata prevista l'impostazione di costruzioni distribuite su aree attrezzate e comprese in piano particolareggiato.

¹ D.P.R. 4 luglio 1949.

Nel caso di lotti non superiori a 60 alloggi è ammesso di derogare alle norme tecniche in vigore — salvo per quanto concerne la superficie minima degli alloggi, mantenendosi però sempre entro le norme del regolamento edilizio — allo scopo di poter far fronte al maggior costo di tali aree.

V] È parso anche opportuno assicurare, nelle località maggiori, l'impostazione di programmi urbanistici che comprendano porzioni di aree (per una aliquota dal 10 al 25 per cento) accuratamente distribuite, da tenere a disposizione per poter essere convenientemente utilizzate — entro un breve numero di anni — per l'ampliamento dei servizi collettivi o per altre esigenze connesse con lo sviluppo dei nuovi quartieri.

VI] Le nuove norme sottolineano la necessità che la progettazione sia dei quartieri che degli edifici isolati realizzi un armonico inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente paesistico ed architettonico, specialmente per quanto riguarda la volumetria e l'altezza dei fabbricati. Particolare rilievo è dato alle attrezzature collettive da prevedersi per il funzionamento integrale del complesso (Chiesa, scuole, asilo-nido, negozi, mercato, centro sociale, ambulatorio, uffici comunali, poste, cinema, campo sportivo ecc.) ed alla necessità di sistemare le aree non coperte (strade di lottizzazione, campi da gioco, giardini comuni) e le aree con destinazione ad orto-giardino. Sono confermate le precedenti norme sulle distanze fra gli edifici in rapporto alle altezze, per garantire una buona insolazione invernale; sul limite minimo di distanza pari ad una volta e mezza l'altezza del fabbricato più elevato nel caso di edifici paralleli; sulle distanze dei confini.

VII] Richiamate le norme sulla distribuzione dei locali con distinzione fra riparto diurno e notturno, sulla esposizione, sulla rispondenza alle esigenze climatiche ed agli usi locali, è stata inoltre aggiunta la prescrizione di provvedere ad una adeguata attrezzatura per il servizio, singolo o collettivo, di lavatura e stenditura dei panni.

L'altezza dei piani da pavimento a pavimento resta di m. 3,30 salvo il caso in cui per esigenze climatiche particolari sia opportuno ridurla. Per le scale, larghezza utile di m. 1,10 (eccezionalmente m. 0,95 per le rampe delle case a schiera) e alzate dei gradini non superiori a 17 cm.

Le superfici minime utili degli alloggi (misurate al netto dei muri, dei tramezzi, delle logge e dei balconi) sono le seguenti:

alloggi da 2 stanze ed accessori (vani larghi 3½)	50 mq.
alloggi da 3 stanze ed accessori (vani larghi 5)	70 mq.
alloggi da 4 stanze ed accessori (vani larghi 6)	90 mq.
alloggi da 5 stanze ed accessori (vani larghi 7)	110 mq.

La Tav. 18 indica, a consuntivo, i tipi di alloggio, e relative dimensioni, realizzati nel Secondo Settennio.

Come per il passato, è vietata la costruzione di edifici che diano luogo a cortili chiusi, è prescritta la dotazione, per ogni alloggio, di una loggia-balcone di dimensioni sufficienti per lo svolgimento di alcune funzioni di vita all'aperto, e l'impiego di gelosie, persiane o scuretti.

VIII] Per i tipi di costruzione le norme si richiamano alle precedenti distinzioni:

a) tipo normale, regolato dalle norme in vigore e distinto in tre categorie (I, II, III) in relazione alle condizioni locali ed alle possibilità economiche medie dei lavoratori delle singole località;

b) tipo speciale « S » con caratteristiche adeguate alle possibilità economiche delle categorie meno abbienti di lavoratori, e realizzato in deroga alle norme citate, salvo il rispetto delle fondamentali esigenze tecniche e funzionali, ed in ogni caso dei regolamenti edilizi dei singoli Comuni.

Per ogni tipo sono fissati i costi massimi a vano, suddivisi nei due addendi:

1) area attrezzata (comprese le reti dei servizi principali, gli oneri per le attrezzature sociali, ecc.);

2) costruzione vera e propria (compresi gli allacciamenti dei servizi alle reti principali, ed i compensi).

Sono poi richiamate ed aggiornate le maggiorazioni riconosciute per le spese di urbanizzazione delle aree nei comuni maggiori, per la dotazione di impianti di riscaldamento, cantine ripostiglio, ed infine nel caso di fabbricati costruiti in base alle norme antisismiche.

Per quanto possa trattarsi di norma di appalto più che di costruzione, si vuol ricordare, per i riflessi sia in sede di sviluppo dei progetti esecutivi che di esecuzione dei lavori, la raccomandazione di incorporare le opere sussidiarie dall'appalto principale (impianti idrico-sanitari, serramenti, impianti elettrici) per beneficiare delle migliori condizioni di esecuzione e di prezzo che possono essere assicurate da ditte specializzate.

IX] Per facilitare i compiti dei progettisti nella ricerca dei tipi planimetrici più adatti, fu redatta (successivamente alla serie di piante elaborate all'inizio del Piano) una serie di schemi tipo che, impostati su semplici soluzioni strutturali, avrebbero dovuto chiarire i concetti distributivi assicurando anche un logico sfruttamento planimetrico. Tale ricerca veniva indirizzata sia al tipo semi-rurale, sia al tipo di casa continua, stabilendo anche una casistica definita dei « 4 modi di vivere ».

Fin dall'inizio l'orientamento del Piano verso una urbanistica estensiva originò la regola fondamentale di limitare la densità dei nuovi complessi edilizi entro un massimo di 500 abitanti per ettaro; ed è certa-

mente utile chiarire l'importanza di questa norma che doveva servire di base a tutta la progettazione. Infatti l'addensamento di popolazione in nuclei residenziali di elevata densità, composti con blocchi di edifici a cortili chiusi e a molti piani, con strade relativamente strette, privi o quasi di zone verdi, originava a breve scadenza un peggioramento delle condizioni generali di vita, materiali e morali.

I rilevamenti statistici avevano documentato queste gravi conseguenze dell'affollamento: difetto di condizioni igieniche, sviluppo di malattie infettive, aumento della morbilità e della mortalità soprattutto infantile, percentuale rilevante di litigiosità, criminalità e delinquenza minorile, ecc.

X] Il Comitato nell'ottobre 1957 stabilì i criteri che dovevano legare i rapporti tra Comuni e INACASA, definivano le attribuzioni delle aree condominiali o private e dovevano guidare i progettisti nei loro piani:

a) impegno del Comune di eseguire, a proprie spese tutti i servizi pubblici essenziali (fognature, acqua, luce, strade e di assumere la relativa manutenzione), previa delibera approvata dagli Organi tutori;

b) specificazione delle opere a carattere sociale da realizzarsi (scuola, Chiesa, asilo, centro sociale, ambulatorio, mercato, campi di giuoco, campo sportivo, zone a verde, giardini pubblici, delegazione comunale, ufficio postale, uffici di vigilanza), con l'impegno, da parte del Comune, di provvedere a tutte le incombenze necessarie per attribuire ciascuna opera agli Enti interessati che ne dovevano assumere la proprietà e assicurarne la gestione. Per ciascuna di esse doveva essere precisato:

1) la delimitazione e l'attribuzione dei suoli necessari per la costruzione;

2) l'assunzione da parte del Comune dell'impegno di intervenire per incarico della Gestione nella esecuzione di opere di competenza di altri Enti.

XI] Per la realizzazione dei servizi sociali di cui al precedente punto b) la Gestione poteva concorrere con un contributo finanziario entro il limite della differenza fra la spesa sostenuta per l'acquisto dell'area e l'incidenza a vano massima stabilita per l'area attrezzata in relazione alla categoria cui venne assegnato il Comune in cui si costruisce.

Tale contributo poteva essere corrisposto anche per le porzioni di area acquistata in eccedenza rispetto al fabbisogno per le costruzioni in programma; il calcolo di tale contributo era riferito alla densità edilizia normale INACASA anche per le aree che potevano essere successivamente cedute per altri scopi.

L'intervento della Gestione poteva realizzarsi sia attraverso la cessione, parzialmente o totalmente gratuita, dei suoli necessari per i servizi sociali, sia

mediante erogazioni in denaro preventivamente ripartite fra le varie opere sociali, con la specificazione della somma destinata a ciascuna di esse.

Per l'esecuzione dei pubblici servizi di cui al precedente punto a) il Comune, fornendo adeguate garanzie, poteva richiedere alla Gestione un mutuo, da erogarsi dietro presentazione degli stati di avanzamento dei relativi lavori. La restituzione della somma mutuata doveva avvenire entro il 31 marzo 1963. Potevano anche essere esaminate richieste di finanziamento per le opere di cui al citato punto b) a favore degli Enti responsabili dei singoli servizi, che rinunciassero al contributo sopra indicato.

In base alla nuova procedura adottata dall'INACASA spettava alla Stazione Appaltante provvedere allo svolgimento di tutti i compiti relativi alla ricerca ed acquisizione delle aree, nonché alla scelta dei progettisti, alla predisposizione dell'appalto, ed alla direzione dei lavori. Pertanto le Amministrazioni comunali e tutti coloro che sono comunque interessati alla sollecita attuazione delle costruzioni incluse nel programma INACASA dovevano passare sempre — sia per la presentazione di proposte sia per la richiesta di notizie — unicamente per il tramite della Stazione Appaltante incaricata.

XII] Nella redazione dei progetti dovevano essere qualificate tutte le aree di pertinenza dei singoli complessi, ai fini della loro destinazione, distinguendo:

Aree coperte:

da fabbricati destinati ad abitazione;

da fabbricati accessori pertinenti agli alloggi (buca-tai, legnaie, deposito motorette);

da fabbricati destinati a servizi pubblici o sociali (scuola, Chiesa, negozi, mercato, ecc.).

Aree scoperte:

private, assegnate a singoli alloggi;

comuni, assegnate « pro-individuo » a servizio del gruppo di alloggi di un medesimo fabbricato (destinato a diventare condominio), oppure ad un fabbricato sociale (scuola, ecc.);

collettive, assegnate « pro-individuo » a due o più fabbricati (che dovevano costituire un condominio speciale) comprendenti ciascuno un distinto e separato gruppo di alloggi;

pubbliche (strade, piazze, spazi verdi), aperte all'uso e al godimento di tutta la collettività e quindi destinate a diventare comunali.

Costi massimi per vano

I] Le disposizioni legislative¹ attribuivano al Comitato il compito di stabilire il costo massimo a vano, tenendo conto di tutti gli elementi che lo costituiscono, e stabilendo che il costo stesso doveva essere

¹ D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340.

contenuto nel limite di lire 400 mila, limite che avrebbe potuto essere superiore soltanto qualora avessero a verificarsi apprezzabili variazioni nel livello dei costi delle costruzioni rispetto a quello medio alla data del 4 luglio 1949.

Le norme integrative e complementari relative al Piano del Secondo Settennio¹ non fissavano la misura del costo massimo a vano ma si limitavano a prescrivere che il Comitato, nello stabilire detto costo, doveva tener conto di tutti gli elementi che lo costituiscono.

Sulla linea di questi criteri di legge si è svolta, nei due Settenni, l'azione del Comitato, tendente a conciliare l'esigenza di un contenimento dei canoni in misura modesta — ed in ogni caso compatibile con le possibilità economiche dei lavoratori — con la necessità di un costante aggiornamento dei massimali all'andamento dei costi di mercato.

II] Da un costo unico e globale di costruzione di lire 396 mila deliberato nel gennaio 1950 per il Primo Piano annuale si è passati nel maggio 1950 a costi differenziati in quattro misure: lire 270 mila valevole per costruzioni modeste, dette di tipo semi-rurale; e poi lire 380 mila, lire 350 mila e lire 320 mila per costruzioni comuni rispettivamente di categoria A (località maggiori), B (località medie), C (località minori).

Veniva inoltre riconosciuta una maggiorazione di lire 12 mila a vano per gli alloggi dotati di impianto di riscaldamento.

I massimali suindicati dovevano essere congruamente ridotti nel caso di aree acquisite gratuitamente, oppure quando gli alloggi non raggiungevano le superfici prescritte.

Nel dicembre 1950 i costi indicati per gli alloggi di categoria B e C vennero aumentati del 5 per cento. Le categorie vennero successivamente modificate, nel novembre 1951, dando luogo al tipo « S » (svincolato dalle norme particolari, soltanto soggetto ai regolamenti comunali) cui corrispondeva un costo massimo di lire 340 mila; ed ai tipi normali, di I e II categoria (località minori e località maggiori) cui corrispondevano costi di lire 370 mila e lire 400 mila rispettivamente. Con lo stesso provvedimento la maggiorazione per impianto di riscaldamento venne elevata a lire 30 mila. Analoga maggiorazione fu introdotta per le zone sismiche.

Un successivo adeguamento si ebbe nell'aprile 1952 allorché le costruzioni di tipo S furono portate a lire 385 mila, e quelle di tipo I e II rispettivamente a lire 435 mila e a lire 455 mila.

III] Nel 1955 il mercato subì sensibili aumenti (Tav. 19 e 20) in seguito ai quali il Comitato ritenne opportuno rivedere la materia dei costi massimi ammessi. In particolare si ritenne opportuno scindere il costo dell'area da quello della costruzione vera e

propria, in modo da poter meglio seguire ed adeguare le due componenti. Fu inoltre costituita la categoria III alla quale vennero attribuite le città maggiori, dove le esigenze sono più elevate e le possibilità economiche relativamente migliori. I massimali per le aree furono fissati in lire 40 mila, 50 mila, 60 mila e 75 mila rispettivamente per il tipo « S » e per le categorie I, II e III. I massimali per le costruzioni furono fissati in lire 415 mila, 465 mila, 485 mila e 500 mila. Le maggiorazioni per impianto di riscaldamento e per zona sismica furono elevate a lire 35 mila.

Con successivi provvedimenti fu riconosciuta una maggiorazione di lire 20 mila a vano per gli alloggi dotati di cantine; il compenso per l'impianto di riscaldamento fu portato a lire 40 mila a vano. Furono introdotte maggiorazioni al costo delle aree nel caso di località particolari (lire 10 mila-20 mila a vano) oppure dove necessitavano spese di urbanizzazione o dove le aree erano più costose perché in zona urbana (lire 25-50 mila a vano).

Infine, nel luglio 1958 fu consentito un aumento del 20 per cento sul massimale dell'area, ed un aumento del 5 per cento sul massimale della costruzione, nonché sulle eventuali quote di maggiorazione per cantine, termosifone, ecc.

IV] Per fronteggiare la continua tensione di mercato, anziché provvedere ad un aumento indiscriminato dei massimali si è necessariamente preferito prendere in esame, singolarmente, i casi in cui non riusciva possibile appaltare ai prezzi fissati, e concedere deroghe appropriate.

Si vuol ricordare che tutti i costi indicati sono comprensivi dei compensi per stazione appaltante, progettazione e collaudo, ma sono al netto delle spese generali della Gestione (di cui si è detto a pag. 94). Nella Tav. 21 sono riportati i costi massimi a vano in vigore alla fine dei 14 anni (marzo 1963).

Schemi e suggerimenti per la progettazione

I] Per indirizzare i progettisti nelle loro ricerche l'INACASA pubblicò una serie di « Suggerimenti, norme e schemi » raccolti in quattro fascicoli che si dimostrarono in pratica preziosi, sia nella fase iniziale dei Concorsi per la scelta dei progettisti da includere negli elenchi dell'INACASA, sia successivamente, nella redazione dei progetti.

Nell'Introduzione del 1° fascicolo si legge:

« Si tratta di evitare qualsiasi spesa superflua, particolarmente deprecabile in questa occasione in cui ogni vano che si riesca a costruire oltre quelli previsti, andrà ad alleviare il disagio di altra persona che non gode il beneficio di una propria casa. Si tratta, d'altra parte, di studiare le dimensioni degli ambienti e l'utilizzazione dello spazio in modo tale da non far risultare la preoccupazione economica del progettista, per riuscire a dare all'abitazione un

¹ D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265.

aspetto lieto e accogliente ed una perfetta funzionalità; si tratta, infine, di contribuire con i complessi edilizi che verranno creati nelle varie città e borgate, a raggiungere quell'armonia architettonico-urbanistica che è sempre stata vanto del nostro Paese nei secoli scorsi, quando si curavano in sommo grado non soltanto i centri monumentali, ma anche i centri più modesti».

Occorreva pretendere una sana impostazione dei progetti ed un approfondito studio dei particolari tecnici ed architettonici, sia dal punto di vista dello sfruttamento edilizio (economia dello spazio) e della costruzione (economia di materiali e di tempo); sia dal punto di vista umano (studio dell'alloggio sulla base del benessere della famiglia); sia dal punto di vista estetico (valore architettonico generale della produzione).

Pertanto si consigliò quanto segue:

«La casa dovrà essere solida nell'ossatura, tecnicamente perfetta negli impianti, curata nelle rifiniture, onde limitare al minimo le spese di manutenzione. La casa dovrà essere accuratamente studiata nell'ubicazione dei suoi reparti, nella distribuzione degli ambienti, nella disposizione dei mobili per utilizzare lo spazio nel miglior modo possibile. Dovrà però essere anche gradevole ed accogliente: dovrà farsi amare corrispondendo alle nostre abitudini di vita. Queste, nei loro aspetti fondamentali, derivano spesso da una tradizione che varia da regione a regione, ed è quasi sempre effetto di circostanze precise tuttora valide.

Si raccomanda pertanto l'attenta considerazione del problema locale sotto ogni punto di vista (abitudini di vita, tradizioni locali, clima, latitudine e altitudine, materiali da costruzione locali, prodotti dell'artigianato, maestranze, sistemi costruttivi riscaldamento).

La casa — si aggiungeva — dovrà contribuire alla formazione dell'ambiente urbano, tenendo presenti i bisogni spirituali e materiali dell'uomo, dell'uomo reale e non di un essere astratto: dell'uomo cioè, che non ama e non comprende le ripetizioni indefinite e monotone dello stesso tipo di abitazione, fra le quali non distingue la propria che per un numero, non ama le sistemazioni a scacchiera, ma gli ambienti raccolti e mossi al tempo stesso. Saranno dunque le condizioni del terreno, il soleggiamento, il paesaggio, la vegetazione, l'ambiente preesistente, il senso del colore a suggerire la composizione planimetrica affinché gli abitanti dei nuovi nuclei urbani abbiano l'impressione che in questi sia qualche cosa di spontaneo, di genuino, di indissolubilmente fuso con il luogo sul quale sorgono».

II] Da queste premesse derivavano per i progettisti alcuni suggerimenti di carattere generale:

«1) Non metter mai mano a un progetto se prima non si è presa diretta conoscenza dei dati di fatto

concreti del tema, e cioè del terreno con le sue caratteristiche planimetriche, altimetriche e geologiche, della sua esatta ubicazione, delle vie di accesso e dei collegamenti, delle sue possibilità igieniche ed edilizie, del suo aspetto fisico e panoramico, dei vincoli di piano regolatore gravanti su di esso e delle possibilità di allacciamento alle reti dei servizi pubblici di prima necessità (fognature, acquedotto, elettricità, gas, ecc.).

2) Una volta presa conoscenza degli elementi suddetti, definire quelli che per ragioni preminenti finiranno per prevalere nell'impianto generale, cercando sempre di trarre vantaggio dalle qualità peculiari del luogo, atte, se assecondate, a dare una impronta singolare al nuovo gruppo edilizio e a differenziarlo dagli aggruppamenti vicini e consimili.

3) Grande importanza a questi fini, oltre alle ovvie esigenze costruttive (natura e andamento del terreno, esigenze di fondazione e di accesso) e igieniche (buona esposizione e ventilazione), e talvolta anche importanza preminente, ha la messa in valore, ove esistano, delle risorse paesistiche, che così grande influsso esercitano sulle condizioni psicologiche degli ospiti, curando che in una zona panoramica la disposizione delle case valorizzi e inquadri il paesaggio e assicuri a ciascun alloggio bella visuale.

4) Non meno importanti ai fini psicologici e igienici le zone verdi esistenti, che dovranno essere di norma rispettate, specie se costituite da alberi annosi e di alto fusto, che potranno divenire spunto per la disposizione dei caseggiati circconvicini.

5) Comunque si abbia la massima cura della visuale d'insieme, che nella edilizia residenziale prevale sempre sull'elemento singolo, cercando di proposito di creare un ambiente, quando il luogo per natura ne sia privo.

A questo fine gioverà il gioco alternato di pareti alte e basse, continue e spezzate, brevi e allungate, piane e frequenti di aggetti e vuoti (finestre e logge), disposte di facciata o di scorcio nelle visuali dagli accessi o dalle finestre principali degli alloggi; gioveranno altresì l'introduzione di aiuole a prato, a cespugli, a siepi o ad alberi d'alto fusto, e la cura delle finiture (scelta dei materiali e dei colori, tetti, infissi, balconi, zoccolature, muretti e cancellate di recinzioni, viali pedonali, ecc.).

Naturalmente i motivi volumetrici vanno dosati e commisurati alle circostanze, proporzionando volumi ed altezze all'ampiezza delle visuali, evitando gli spazi troppo vasti e dispersivi, le ripetizioni eccessive, nelle quali la misura e il rilievo dei singoli elementi va perduto generando monotonia e depressione.

(È tutto questo che può rendere un quartiere ben riconoscibile attraente, vario e intimo; in una parola gradevole per coloro che lo abitano).

6) Quando preesistano nella zona edifici, accoglierne e svilupparne (salvo i casi in cui si generino particolari inconvenienti) i caratteri planimetrici e plastici, evitando i contrasti intenzionali nella disposi-

zione d'insieme e nei motivi architettonici, sempre fonte di difetti insanabili.

L'edificio esistente è parte di un discorso che non deve essere contraddetto ma ripreso e continuato. E tutto ciò senza rinnegare le strutture e le forme più idonee alle nostre esigenze, che vanno usate senza pretese polemiche ma con semplicità e schiettezza, appunto perché sono le sole che possiamo usare con spontaneità e coerenza».

III] Per facilitare il lavoro di ricerca del progettista, furono presentati a titolo indicativo alcuni schemi più appropriati al genere di abitazioni richiesto dal carattere del Piano.

Gli schemi si differenziavano in relazione ai tipi edilizi, alla capacità dell'alloggio e alle abitudini di vita, rispecchiate queste ultime nel rapporto cucina-soggiorno-pranzo:

a) *Tipi edilizi:*

casa multipiana continua con due alloggi per scala-piano;

casa multipiana isolata con due alloggi per piano;

casa a schiera ad un piano;

casa a schiera a due piani con alloggio in verticale.

b) *Capacità degli alloggi:*

una stanza da letto;

due stanze da letto;

tre stanze da letto.

c) *Abitudini di vita:*

cucina a sé stante;

cucina con alcova;

cucina pranzo-soggiorno in unico ambiente.

Più tardi, sulla base di un'indagine svolta tra gli assegnatari, le caratteristiche degli alloggi INACASA verranno più nettamente distinte secondo quattro diversi « modi di vivere », basati sul rapporto fra cucina pranzo e soggiorno:

un primo tipo comprende la cucina isolata, con locale di pranzo e soggiorno a parte;

un secondo tipo, cucina-pranzo con locale di soggiorno a parte;

un terzo tipo, cucina in alcova con locale unico di pranzo e soggiorno.

Infine un quarto tipo, il più semplice, comprende, secondo l'antica tradizione delle campagne italiane, cucina-pranzo-soggiorno in un unico ambiente.

Fu precisato però che questi schemi erano ben lungi dall'essere architettura e che nell'ambito di essi il progettista poteva, introducendo opportune varianti che non avessero modificato l'impostazione sostanziale del problema e articolando le varie unità fra di loro in molteplici combinazioni, esprimere tutto il proprio temperamento, evitando monotone e irritanti ripetizioni.

IV] Superata la fase iniziale del Piano, poiché gli Organi direttivi si stavano orientando ormai, dalla costruzione di edifici singoli, all'acquisto di grandi lotti di terreno e alla progettazione di veri e propri nuclei edilizi, apparve necessario completare i « Suggerimenti ai progettisti » con una serie di « Raccomandazioni per la composizione urbanistica ».

In esse, illustrando la regola fondamentale stabilita dalla Legge, di limitare la densità dei nuovi complessi edilizi entro un massimo di 500 abitanti per ettaro, si raccomandava:

« Nella progettazione è opportuno dare particolare importanza, oltre che al possesso delle condizioni pratiche di abitabilità di una edilizia progredita, alla conquista della cosiddetta salute morale, attraverso il conseguimento del benessere psicologico. Per raggiungere questo intento occorre eliminare o ridurre le cause di attrito nei rapporti sociali tra vicini, e quelle di depressione dipendenti dai tipi urbanistici ed edilizi adottati (affollamento e disturbi conseguenti di ogni genere, frequenza ed intensità di rumori, cortili chiusi o semichiusi, visuali limitate, composizioni d'insieme rigide e monotone, mancanza di verde, ecc.).

Si tengano invece sempre presenti le qualità positive che rivestono, sia nei riguardi dell'igiene e della salute fisica, sia rispetto alla salute morale, la bassa densità di popolazione, la presenza di vegetazione, il sole e la luce, le visuali libere.

Di qui la necessità di costruire limitando il numero degli abitanti, riducendo il numero dei piani e degli alloggi, studiando composizioni urbanistiche varie, mosse, articolate, tali da creare ambienti accoglienti e riposanti, con vedute in ogni parte diverse e dotate di bella vegetazione, dove ciascun edificio abbia la sua distinta fisionomia, ed ogni uomo ritrovi senza fatica la sua casa col sentire riflessa in essa la propria personalità ».

Partendo da questa premessa generale, si indicavano alcuni criteri ai quali dovevano ispirarsi le composizioni urbanistiche dei nuovi complessi, diverse necessariamente a seconda dell'ambiente in generale, distinte in due casi tipici:

costruzione di un centro isolato o semi-isolato, in presenza di un fattore predominante o notevole di paesaggio;

costruzione di un nuovo quartiere, come espansione direttamente a contatto o collegata ad un vecchio nucleo storico.

In entrambi i casi, i principali problemi compositivi attinenti all'ideazione dei nuovi complessi dovevano essere quelli dei rapporti con l'ambiente dei centri storici, quelli delle bellezze naturali e delle visuali panoramiche o zone verdi, quelli dei tracciati stradali, del colore delle case e dell'uso dei tipi edilizi.

V] Per tutti valsero questi suggerimenti:

« 1) I grandi pregi storici ed artistici delle città e paesi italiani costituiscono delle premesse delle quali è necessario tener conto nella progettazione dei nuovi

quartieri, in vista di un cauto adattamento delle nuove fabbriche alle particolarità dell'ambiente, per il quale è necessario che sia compresa e sentita la preoccupazione di non creare discontinuità e contrasti troppo ampi e violenti.

2) Questa preoccupazione riguarda in primo luogo le caratteristiche spaziali delle vie e delle piazze che risulteranno dalle nuove sistemazioni, e secondariamente gli aspetti architettonici delle nuove costruzioni. Per le prime le norme che l'esperienza ha ormai sanzionato si riducono al rispetto dei rapporti preesistenti fra gli spazi liberi e gli edifici.

3) Per gli aspetti architettonici delle nuove fabbriche, per le quali è naturale e logico servirsi di ciò che di positivo possono dare le più vive tendenze della architettura contemporanea, le esigenze ambientali possono riassumersi nella necessità di considerare l'edilizia dei vecchi centri storici nello stesso modo di opere d'arte da restaurare, poiché quasi sempre la costruzione di nuovi edifici fra vecchi fabbricati di interesse storico, artistico e ambientale, costituisce un problema molto simile a quello che si presenta per la integrazione di pitture o di sculture incomplete. Consiste cioè nel riempire nel modo meno sgradevole le lacune che il tempo ha prodotto in esse.

4) Esigenze particolari derivano poi da fattori di carattere geografico nelle località che presentano speciale interesse per bellezza ed originalità di forme naturali (si ricorda che tali località, alle quali si riferisce la stessa Costituzione affermando che la tutela del paesaggio è affidata allo Stato, sono oggetto di una speciale legislazione). Le nuove attività edilizie devono quindi attenersi al principio di evitare menomazioni alle attrattive naturali delle varie regioni italiane, cercando anzi di riuscire alla loro migliore valorizzazione.

5) La possibilità di tale risultato dipende anzitutto dai tracciati urbanistici, che creano preliminarmente le condizioni normali per lo sviluppo dell'edilizia, e quindi dalle caratteristiche di quest'ultima. Per i primi la cautela da adottare si traduce nella identificazione degli aspetti paesistici che dalle nuove arterie devono essere talora rispettati, talaltra rivelati e messi in valore. Nella progettazione degli edifici il carattere architettonico, inteso soprattutto come aspetto complessivo di spazi e volumi, di colore, di distanze e rapporti, deve intonarsi alle esigenze figurative dei luoghi.

6) Il rapporto dimensionale fra l'ambiente naturale e le fabbriche che debbono esservi contenute è in certi casi così preciso, che la sua alterazione può provocare la perdita irrimediabile delle più salienti qualità dell'insieme, con la distruzione del suo valore estetico. In questo campo sono soprattutto le altezze e le dimensioni principali degli edifici che, oltre a mettere in pericolo le possibilità di godimento degli spettacoli naturali, possono incidere più gravemente nella fisionomia paesistica dei luoghi, con l'inserzione

di volumi appariscenti e monotoni in complessi che dalla varietà degli aspetti, dalla presenza di pittoreschi episodi, dalla autenticità della libera natura originaria traggono il più alto significato.

7) L'ambiente naturale, di per sé stesso vario, irregolare ed episodico, non si presta ad accogliere composizioni urbanistiche rigidamente geometriche, soprattutto in zone non pianeggianti. E' quindi opportuno, oltre che per ragioni economiche e costruttive, adeguarsi all'andamento del terreno.

8) Nelle zone dalla altimetria movimentata è consigliabile adottare tipi edilizi generalmente di altezza ridotta, non escludendo però l'uso di pochi edifici alti, radi ed opportunamente distanziati.

9) Le arterie di comunicazione seguiranno preferibilmente le curve di livello, sfruttando la vegetazione esistente per inquadrare l'architettura nel panorama.

10) Gli elementi edilizi dovrebbero essere disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti e da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli col verde e con le linee del paesaggio.

11) La vegetazione esistente è un elemento che entra nella composizione e occorre tenerne conto come volume, forma, colore. È evidente che altrettanto può dirsi per la vegetazione che il progettista introduce nell'ambiente.

12) Talora un elemento od un gruppo di elementi naturali (alberi, vie d'acqua, rocce, lago, ecc.) possono assumere tale importanza da suggerire il motivo fondamentale della composizione.

13) Il ritorno all'uso del colore, tipico nella tradizione architettonica italiana, è consigliabile in ogni caso, ma particolarmente nelle costruzioni che sorgono fuori dai centri cittadini.

14) Specialmente per i fabbricati a schiera, dove le esigenze dell'economia non consentono in generale un gioco plastico troppo vario, il colore può contribuire a individualizzare l'abitazione, a rompere la monotonia di una lunga ripetizione sul tipo edilizio, e al tempo stesso può costituire importante elemento di fusione con l'ambiente.

15) Anche i materiali edilizi, se opportunamente trattati, possono essere usati secondo le loro specifiche caratteristiche cromatiche, per personalizzare l'architettura dei singoli edifici.

16) L'uso dei tipi edilizi (case isolate, continue, a schiera, a trifoglio, ecc.) dovrà essere appropriato alle caratteristiche ambientali.

17) Si tenga presente che il tracciato stradale preesistente non può vincolare tassativamente la posizione degli edifici, i quali possono contribuire a creare ambienti, visuali, scorci gradevoli, anche se composti indipendentemente dagli allineamenti stradali, senza tuttavia dimenticare che i punti di vista principali si troveranno sempre lungo le vie principali.

18) A tal fine si consiglia di servirsi di tipi edilizi associandoli e distribuendoli in una visione d'insieme, nell'intento di giungere ad una composizione unitaria.

19) Si avrà cura di pensare i tipi edilizi in modo tale che possano essere uniti in serie continua, ovvero spezzata, oppure usati anche isolatamente, articolando inoltre la composizione con elementi volumetrici sia continui che sfasati, e variando opportunamente il numero dei piani.

20) Talvolta un solo schema edilizio, se opportunamente studiato per una vasta possibilità di differenti modi di associazione in serie, può essere vantaggiosamente usato per creare piccoli complessi urbanistici variati e dotati di risorse plastiche impensate».

A questi suggerimenti di carattere generale furono aggiunte alcune indicazioni relative al dimensionamento urbanistico delle aree pubbliche, della viabilità, e delle zone verdi:

«Le aree riservate agli edifici di uso pubblico devono essere scelte in modo da risultare collocate in funzione di una zona d'influenza e situate in zona baricentrica rispetto ad essa; devono essere però defilate rispetto al traffico.

La superficie totale necessaria per edifici collettivi di un nucleo autonomo o semiautonomo oscilla intorno ai mq. 6 per abitante.

1) Il tracciamento e dimensionamento delle strade deve essere impostato su rigorosi criteri di ordine economico e funzionale in modo che a ciascuna via competa una ben definita qualità di traffico (commerciale, residenziale, ecc.) ed a tale funzione rispondano le caratteristiche geometriche e metriche (pendenza, raggio minimo delle curve, larghezza della sezione).

2) La sezione sia proporzionata alla effettiva entità del traffico presumibile anziché all'altezza degli edifici, stabilendo, qualora quest'ultima norma portasse a larghezza eccessiva, l'arretramento del filo stradale, conveniente anche per lasciare una zona di separazione tra le abitazioni ed il traffico.

3) Il rapporto tra area stradale e area totale nei quartieri residenziali varia da 1/3 a 1/10 a seconda della larghezza delle strade. Per una larghezza di m. 12 su di una profondità di m. 70 da asse ad asse viario, l'area stradale occupa il 24 per cento del totale; per una larghezza di 15 m. il 30 per cento; per una larghezza di 18 il 30 per cento.

4) Specialmente nei nuclei residenziali inseriti nell'ambito di centri preesistenti, occorre predisporre zone verdi pubbliche adeguatamente estese e organicamente distribuite. Esse costituiscono elementi essenziali all'edilizia, sia sotto l'aspetto estetico che psicologico ed igienico, dando agli abitanti la sensazione di riposo e di riavvicinamento alla natura e attenuando l'atmosfera rumorosa e artificiale della città.

5) Di conseguenza il problema delle zone verdi

non può considerarsi solo quantitativamente, ma in base ad una concezione organica, predisponendo il collegamento fra le zone verdi nuove e quelle esistenti, mediante la penetrazione effettuata a fasce continue attraverso l'organismo urbano, fino a costituire un "sistema del verde".

6) Non si trascuri la possibilità di adibire gli spazi rimasti scoperti nelle aree pertinenti alle stesse case dei lavoratori e dove questi si rivelino adatti, a campi di gioco per i bambini, cosa che ne permetterà l'accesso immediato dalle abitazioni viciniori».

VII] All'inizio del Secondo Settennio parve necessario rivedere e ampliare alcune indicazioni di carattere edilizio e urbanistico che vennero riepilogate nei seguenti punti essenziali.

«1) La scelta delle aree per i quartieri INACASA dovrà rispettare la necessità di inserire organicamente i nuovi nuclei residenziali nelle linee direttive del Piano regolatore comunale, e secondo le direttrici di sviluppo da queste previste.

L'ubicazione dovrà consentire in ogni caso facili collegamenti col centro cittadino e comunque con le zone di lavoro.

2) L'estensione delle aree per i quartieri o unità di abitazione dovrà permettere lo sviluppo di un piano organico, concepito secondo la moderna tecnica urbanistica ed in rapporto alle norme che riguardano gli edifici.

3) L'utilizzazione edilizia delle aree prescelte dovrà essere tale che la densità di popolazione — riferita all'intera superficie del quartiere — sia di circa 300 abitanti per ettaro, salvo casi giustificati in cui si potrà ammettere anche un massimo di 500 abitanti, ferma restando quest'ultima densità per le costruzioni singole, inserite nel tessuto urbano preesistente. La densità deve essere calcolata rapportando il numero dei letti previsto per ogni alloggio alla superficie del terreno aumentata della quota parte degli spazi pubblici di attinenza e limitrofi.

4) Nella progettazione sia dei quartieri che degli edifici isolati di case per lavoratori è indispensabile tenere presente la necessità di realizzare un armonico inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente paesistico ed architettonico, specialmente per quanto riguarda la volumetria e l'altezza dei fabbricati: e ciò non solo in presenza di ambienti monumentali o naturali di particolare pregio, ma in qualsiasi ambiente, per tener conto della struttura ambientale preesistente, tanto dal punto di vista edilizio quanto dal punto di vista sociale ed economico.

5) I progetti per i quartieri INACASA dovranno comprendere anche lo studio di tutte le attrezzature collettive necessarie al funzionamento integrale del complesso (come Chiesa, scuole, asilo nido, negozi, mercato, centro sociale, ambulatorio, uffici comunali, posta, cinema, campo sportivo) e la sistemazione delle aree non coperte (come strade di lottizzazione, campi da gioco, giardini comuni, fontane);

le aree con destinazione ad orto-giardino non dovranno pregiudicare l'ampiezza di quelle destinate ad uso comune.

6) Gli edifici dei complessi INACASA dovranno rispettare distanze che, in rapporto alle altezze, possano garantire una buona insolazione invernale in tutti gli alloggi. Nel caso di edifici paralleli non si potrà scendere a distanze inferiori ad una volta e mezza l'altezza dell'edificio più elevato.

7) Per tutti gli edifici prospicienti le proprietà confinanti dovranno essere rigorosamente rispettate le norme edilizie locali; in mancanza, il distacco di ogni prospetto finestrato dai confini dell'area non dovrà essere inferiore ai $3/4$ dell'altezza del prospetto stesso.

8) I prospetti degli edifici, sia per le caratteristiche distributive e funzionali degli alloggi, che per quelle costruttive e formali (come ad esempio il tipo di copertura), dovranno essere rispondenti alle esigenze climatiche, nonché alle usanze locali.

9) Gli alloggi dovranno avere almeno due esposizioni preferibilmente opposte.

Ogni alloggio dovrà essere costituito da un locale di soggiorno, da una o più stanze da letto e da accessori; questi ultimi comprenderanno la cucina, il bagno, l'ingresso, i disimpegni, almeno un ripo-

stiglio ed eventuali vani per armadi a muro. Dovrà inoltre provvedersi ad una adeguata attrezzatura per il servizio, singolo o collettivo, di lavatura e stenditura dei panni.

10) Ogni stanza da letto dovrà essere prevista in modo da accogliere non più di due letti per adulti oltre ad una culla in quelle matrimoniali ».

VIII] In sintesi, il Secondo Settennio del Piano riversò sul problema edilizio il risultato delle ricerche e delle esperienze compiute dai progettisti sotto lo stimolo dei primi suggerimenti impartiti dall'INACASA. Ma soprattutto il nuovo Settennio pone più fermamente l'accento sul problema urbanistico, ormai maturato in corrispondenza con la dilatazione dei piani di costruzione in centri edilizi e in quartieri integrati. Caratteristica delle disposizioni del Secondo Settennio è il passaggio su larga scala, dalla progettazione di unità edilizie singole, opera di singoli progettisti, ai quartieri autonomi, opera di gruppi di architetti in cui è previsto sistematicamente un piano organico e completo di servizi collettivi. Si era giunti ormai a indicare agli architetti le norme di massima per costruire un intero nucleo cittadino. Questa esperienza, maturata attraverso difficoltà ed errori, potrà riuscire preziosa nei futuri piani poliennali di sviluppo dei comuni italiani.

4. Modalità relative alla fase di costruzione

Le Stazioni Appaltanti (si veda quanto già detto a pag. 10 a proposito della « Struttura organizzativa ») furono gli Enti incaricati di eseguire, per conto della Gestione INACASA, le costruzioni incluse nei Piani deliberati dal Comitato d'attuazione. Fra tali Enti la Legge istitutiva¹ elencava in primo luogo lo stesso Istituto Nazionale delle Assicurazioni, e quindi l'Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale, le Amministrazioni dello Stato (per i rispettivi dipendenti), l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato, gli Istituti Autonomi per le Case Popolari. A tutti questi potevano essere aggiunti altri Enti pubblici o di diritto pubblico, come l'INAIL, le Amministrazioni Comunali e Provinciali, Consorzi e cooperative di produzione e lavoro.

Compiti delle Stazioni Appaltanti

In ciascun Piano annuale, a partire da quello iniziale, era prescritto che il Comitato di attuazione indicasse gli Enti incaricati delle costruzioni, e per ciascuno di essi il numero degli alloggi da costruire e i termini d'inizio e di ultimazione delle costruzioni.²

Pertanto la Stazione Appaltante, assicuratasi la disponibilità dell'area prescelta e ottenuta l'approvazione del progetto, aveva il compito di effettuare la gara d'appalto, e di affidare poi alla impresa vincitrice la consegna dei lavori, stipulando direttamente con essa apposito contratto, sulla base del Capitolato Generale d'appalto della Gestione INACASA. La Stazione Appaltante conservava perciò in ogni cantiere la direzione dei lavori, e la piena responsabilità della realizzazione del progetto sia per la parte tecnica che per la parte economica, sostituendosi pertanto alla Gestione. Essa non esauriva il suo compito se non quando, ultimati i lavori ed eseguite le operazioni di collaudo, la Gestione non avesse approvato le risultanze del collaudo stesso.

Gli obblighi particolari che assumeva ogni Stazione Appaltante, nelle varie fasi dei lavori, erano i seguenti:

1] Nella fase di acquisizione dell'area:

Ricerca dell'area, eventuale esecuzione dei necessari saggi del terreno per accertarne l'idoneità all'im-

pianto delle fondazioni. Raccolta e produzione dei titoli e documenti relativi alla proprietà e all'uso dell'area sulla quale dovevano essere eseguite le costruzioni, in modo che essa risultasse idonea alla esecuzione del progetto e potesse venire sollecitamente trasferita in piena e libera proprietà alla Gestione.

Intese con le Amministrazioni comunali, sia per ricevere eventuali proposte di aree, sia per avere il gradimento all'ubicazione scelta e l'impegno (mediante delibera consiliare) alla risoluzione dei problemi relativi ai servizi pubblici indispensabili.

Misurazione dell'area prescelta e presentazione della planimetria dell'abitato.

Raccolta, esibizione e formazione degli atti e documenti necessari per l'eventuale occupazione d'urgenza delle aree e per l'esproprio delle stesse, qualora la Gestione ritenesse di dover ricorrere a tali procedure.

Custodia gratuita delle aree in possesso della Gestione in forza di titolo legale.

(La Stazione Appaltante era tenuta a comunicare alla Gestione INACASA ogni eventuale variante apportata all'area inizialmente prescelta e segnalata per l'acquisizione).

2] Nella fase della progettazione:

Nomina del progettista o dei gruppi di progettisti.

Presentazione del progetto definitivo e completo nei modi ed entro i termini stabiliti, rispettando e facendo rispettare dai progettisti anche eventuali termini intermedi.

(Le Stazioni Appaltanti che dovevano operare in più località erano autorizzate per le località con modesti stanziamenti (6-12 alloggi), a predisporre progetti tipo).

Svolgimento di tutte le pratiche necessarie per l'approvazione dei progetti e l'autorizzazione delle costruzioni da parte delle competenti Autorità.

Svolgimento delle gare di appalto delle costruzioni e stipulazione dei contratti relativi.

Svolgimento delle trattative per la commessa di forniture accessorie e stipulazione dei relativi contratti.

Direzione, contabilità e sorveglianza dei lavori, con nomina in ogni cantiere di un ingegnere o architetto direttore dei lavori, avente tutte le mansioni

¹ Legge 28 febbraio 1949 n. 43, art. 11.

² D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 3; Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 1; D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 4.

e responsabilità di legge. (Il Direttore Tecnico della Stazione Appaltante non poteva sovrintendere all'andamento generale di tutti i cantieri, né era ammessa una direzione lavori impersonale, effettuata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente).

Assistenza giornaliera dei lavori in cantiere mediante personale di fiducia delle Stazioni Appaltanti, ed ogni altra prestazione inerente alla direzione e condotta dei lavori.

3] *Dopo l'ultimazione dei lavori:*

Accertamento dello stato della costruzione e delle risultanze contabili, onde poter fornire alla Gestione con la maggior possibile approssimazione gli elementi per la determinazione dei canoni definitivi.

Trenta giorni prima della ultimazione dei fabbricati, compilazione di lucidi e planimetrie, indicanti la ripartizione delle aree fra aree di pertinenza di ciascun fabbricato, aree di uso comune fra due o più stabili limitrofi, aree destinate a future costruzioni, aree pubbliche.

Compilazione, per ciascun fabbricato, di planimetrie in lucido, in scala 1/100, dei diversi piani, con attribuzione degli accessori previsti ai singoli alloggi. Svolgimento di tutte le pratiche concernenti le operazioni di accatastamento presso i competenti Uffici.

Trenta giorni prima della ultimazione dei fabbricati, compilazione delle carature degli alloggi.

Consegna, a costruzione ultimata, della licenza di abitabilità rilasciata dalla competente Autorità Comunale.

Consegna degli alloggi e delle parti comuni ai singoli interessati.

Stipulazione dei contratti di assegnazione con promessa di vendita.

Vigilanza e assistenza alle amministrazioni autonome per i primi due mesi dall'immissione degli assegnatari.

La Stazione Appaltante doveva tenersi collegata con l'Ufficio Provinciale del Lavoro e della Massima Occupazione, per tenerlo informato sull'avanzamento delle singole costruzioni, in modo che le operazioni relative all'assegnazione degli alloggi potessero avere tempestivo svolgimento.

Inoltre essa doveva preparare le convenzioni con i Comuni per la cessione delle aree pubbliche e per la pronta realizzazione degli edifici pubblici e sociali.

Le Stazioni Appaltanti rispondevano direttamente ai terzi di tutti gli atti compiuti nell'adempimento dell'incarico conferito loro con l'apposita convenzione. Ma la Gestione INACASA si riservava la facoltà di sostituirsi alle Stazioni nei rapporti coi terzi derivanti dall'incarico conferito, in qualunque momento la Gestione stessa ne riconoscesse la necessità, in dipendenza di circostanze sopravvenute.

Le Stazioni Appaltanti rispondevano alla Gestione per la corrispondenza delle opere alle autorizzazioni

ricevute ed al progetto approvato e per qualunque adempimento delle obbligazioni derivanti dall'incarico conferito.

In caso di mancata osservanza, da parte della Stazione Appaltante, delle norme e dei tempi previsti per l'esecuzione degli obblighi suindicati, la Gestione INACASA aveva la facoltà di provvedere direttamente, addebitando le relative spese alla stessa Stazione Appaltante, oppure di ritenere risoluta di pieno diritto la Convenzione per il conferimento dell'incarico.

La Gestione INACASA aveva la facoltà di disporre, e gli Enti la facoltà di proporre, anche in corso di esecuzione delle opere, le eventuali varianti al progetto approvato, consigliate da esigenze tecniche che tendessero a migliorare la statica e l'abitabilità degli edifici, ovvero rivolte a utilizzare eventuali rimanenze di fondi per migliorare il tono degli alloggi o aumentarne il numero.

Dalla definizione delle responsabilità derivava che tutti gli interventi per manutenzione, o per rimediare a difetti di costruzione che comunque emergessero prima del collaudo (anche se gli alloggi fossero già occupati dagli intestatari) spettavano alla Stazione Appaltante.

La responsabilità della Stazione Appaltante nei confronti della Gestione cessava solo con la consegna dell'edificio collaudato all'Ente amministratore, o al Comitato Misto, nel caso delle costruzioni aziendali, o al rappresentante degli assegnatari nel caso di amministrazione autonoma.

Nell'ultimo periodo del Secondo Piano Settennale, mentre urgeva la necessità di appaltare il residuo programma in tutte le province, ci si trovò di fronte al perdurare di situazioni quasi statiche, in alcune zone specie del Sud. In tali situazioni, il Comitato autorizzò la Gestione a sostituirsi alle Stazioni Appaltanti sia nel reperimento delle aree che nella direzione dei lavori, ove la collaborazione da esse offerta risultasse, per qualsiasi motivo, inadeguata ai compiti da affrontare.

A norma di Convenzione, ad ogni Stazione Appaltante venivano riconosciuti compensi per le singole operazioni, ivi compreso il compenso per direzione lavori.

Disposizioni sui capitolati

La Gestione INACASA prescriveva l'adozione di un « Capitolato generale di appalto dei lavori di costruzione delle case per i lavoratori »; il Consiglio Direttivo della Gestione poteva però autorizzare la adozione dei capitolati in uso presso le Stazioni Appaltanti, purché prescrivessero in apposite clausole:

la revisione dei prezzi di appalto, ammessa e regolamentata per il computo secondo il metodo analitico ammesso per le opere pubbliche;

che l'inadempienza al pagamento dei contributi tutti relativi alla previdenza e all'assistenza venisse regolata con le norme previste all'art. 20, n. 19

del Capitolato generale di appalto della Gestione INACASA;

l'obbligo dell'applicazione delle norme di legge e di contratto collettivo di lavoro, con particolare riferimento alle tariffe salariali, nei modi previsti, per la materia, sia nel Capitolato generale di appalto della Gestione INACASA, sia nelle disposizioni che la Gestione stessa avrebbe portato a conoscenza delle imprese appaltatrici per il tramite degli Enti;

la risoluzione delle controversie non potute definire in sede amministrativa, con l'istituto dell'arbitrato;

l'obbligo all'impresa di avvalersi di un ingegnere o di un architetto nella conduzione dei lavori e nella direzione di cantieri che comportino un appalto di almeno 100 milioni;

l'inclusione nelle tariffe e nei capitoli della possibilità di adozione del marmo e delle pietre locali mentre veniva escluso l'impiego della graniglia di cemento per le cucine e per i bagni;

che l'imposta generale sull'entrata e tutte le altre imposte e tasse, ordinarie e straordinarie vigenti e future, salvo le esenzioni di cui all'art. 24 della Legge 28 febbraio 1949, n. 43, e art. 7 della Legge 26 novembre 1955, n. 1148, fossero poste a carico dell'appaltatore, escluso ogni diritto di rivalsa.

Disposizioni sulle gare di appalto

Ai sensi del Regolamento,¹ il metodo da seguire normalmente per la gara era quello delle medie compensate: la Commissione, composta di tre membri, fra cui un rappresentante della Gestione INACASA, immediatamente prima della apertura delle offerte, compilava la scheda segreta coi ribassi minimo e massimo desunti dalle indicazioni dei singoli componenti, indi il Presidente, alla presenza dei concorrenti, apriva e leggeva le offerte ricevute.

Quelle che risultavano fuori del minimo e del massimo venivano escluse; indi si mediavano le offerte rimaste in gara; la media a sua volta veniva mediata col massimo della scheda segreta. Il lavoro veniva aggiudicato a chi eguagliava o più si avvicinava in eccesso con la sua offerta all'ultima media ottenuta.

Qualora la media finale fosse tale che nessuna offerta risultasse in eccesso si poteva aggiudicare il lavoro all'impresa che aveva proposto il ribasso più vicino a detta media finale in difetto, sempreché la giuria riconoscesse di aver scelto per il massimo della scheda segreta un valore prudenzialmente elevato.

Le notazioni massime e minime erano invertite nel caso di offerta a forfait.

In casi eccezionali la Gestione poteva autorizzare il metodo della migliore offerta, quando lo giudicasse particolarmente adatto alla natura dei lavori da appaltare ed alle caratteristiche delle imprese concorrenti.

Per ogni gara si compilava un verbale di provvisoria

aggiudicazione, a carattere impegnativo per l'impresa, subordinato alla ratifica da parte della Gestione INACASA.

Il numero minimo delle imprese da invitare ad ogni singola gara non doveva essere inferiore a 15; di queste, 9 dovevano essere della regione, fra cui tre fuori provincia.

Nessuna cooperativa o Consorzio di cooperative poteva essere invitata alla gara quando la Stazione Appaltante era un Consorzio di cooperative. Per tutte le altre gare dovevano essere invitate cooperative in numero non inferiore al 20 per cento del totale delle ditte invitate, con arrotondamento in eccesso delle eventuali frazioni e comunque con un minimo di quattro cooperative per ogni appalto.

Era indicato come preferibile il contratto a forfait, purché beninteso venissero adottate opportune garanzie di modalità di appalto e di capitolato, tali da assicurare la inamovibilità delle condizioni del forfait. Era pure raccomandato lo scorporo di alcune opere sussidiarie dall'appalto generale (impianti idrico-sanitari, serramenti, impianti elettrici, ecc.), rispettando i termini dell'esecuzione e l'organica realizzazione dell'opera. Gli appalti scorporati venivano effettuati con gare ufficiose locali o regionali, applicando il metodo della migliore offerta.

Per le forniture sussidiarie è stato utilizzato l'appalto concorso, invitando ditte specializzate a presentare il progetto dei lavori e delle forniture con i prezzi relativi.

Nel caso di grandi complessi gli appalti erano effettuati suddividendo l'importo dei lavori in diversi lotti.

Pagamenti

La somministrazione dei fondi veniva fatta direttamente all'impresa dalla Gestione INACASA, sulla base degli stati di avanzamento predisposti dalla Stazione Appaltante ed accettati dal direttore dei lavori e dall'impresa. In uno col pagamento dei lavori, veniva corrisposto alla Stazione Appaltante il relativo compenso, in ragione dell'avanzamento dei lavori stessi.

Vigilanza e collaudi

La Gestione INACASA, a termine di Convenzione, eseguiva controlli con personale tecnico di fiducia, senza alterare la responsabilità della Stazione Appaltante, segnalando a quest'ultima ed all'impresa le eventuali manchevolezze riscontrate.

Del collaudo dei lavori era incaricato un ingegnere od architetto nominato dalla Gestione INACASA tra quelli iscritti nell'elenco dei collaudatori esistente presso il Ministero LL.PP., ovvero, per i complessi edilizi di un importo superiore ai 250 milioni, da una Commissione di collaudo nominata dalla Gestione stessa, ai lavori della quale presenziava eventualmente un rappresentante del Comitato di Attuazione (nel Primo Settennio i collaudatori venivano

¹ D.P.R. 4 luglio 1949, n. 436, art. 33.

invece scelti dalla Gestione da un proprio elenco formato da professionisti di fiducia).

La prima visita di collaudo delle opere doveva aver luogo non prima dello scadere del terzo trimestre dalla data di ultimazione delle opere, accertata in base al verbale di rito, e non oltre il quarto.

L'appaltatore doveva mettere a disposizione del collaudatore gli operai e i mezzi d'opera che potevano venire richiesti per tutte le operazioni occorrenti al collaudo e per i lavori di ripristino resi necessari dai saggi eseguiti dal collaudatore.

La liquidazione dei lavori veniva autorizzata dal collaudatore o dalla Commissione di collaudo soltanto dopo aver verificato che le imprese appalta-

trici avessero ottemperato agli obblighi relativi al versamento dei contributi previdenziali.

Provvedutosi al collaudo dei lavori (ed eventualmente, in pendenza del collaudo, previo stato di consistenza delle opere eseguite), gli immobili costruiti venivano regolarmente consegnati, con apposito verbale, alla Gestione INACASA, la quale ne disponeva quale proprietaria.¹

Gli elaborati di collaudo, erano approvati dal Consiglio Direttivo della Gestione INACASA, che autorizzava il pagamento del saldo dei lavori all'impresa e dei compensi alla Stazione Appaltante.

¹ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 12.

5. Le costruzioni aziendali

La Legge istitutiva¹ consentì alle Aziende di costruire « direttamente » case per i propri dipendenti nell'ambito del Piano e con i vantaggi da esso offerti, anticipando i contributi dovuti all'INACASA in proprio, e quelli da trattenere sulle retribuzioni dei dipendenti.

Circa l'entità delle costruzioni, si precisa che ad esempio nel Primo Settennio le somme che le Aziende potevano essere autorizzate a impiegare non dovevano superare l'ammontare complessivo dei seguenti contributi dovuti all'INACASA nel periodo intercorrente fra la data d'inizio dei lavori e il 31 marzo 1956:

nove decimi dell'importo dei contributi dovuti dall'Azienda e dai dipendenti;

gli importi dovuti dallo Stato in ragione del 4,30 per cento sui contributi suddetti e del 3,20 per cento sul costo delle costruzioni (nel limite di lire 400.000 a vano) che sarebbero maturati entro il periodo sopra indicato².

La Legge stabiliva che le costruzioni dovevano essere ultimate entro i primi tre anni di applicazione del Piano (Primo Settennio: 31 marzo 1952; Secondo Settennio: 31 marzo 1959) allo scopo di utilizzare la possibilità dell'Azienda d'anticipare la realizzazione delle rispettive quote, determinando così un miglioramento nel ritmo medio generale di attuazione del Piano.

In compenso le Aziende si garantivano l'assegnazione degli alloggi nell'ambito aziendale con « graduatoria particolare » riservata ai propri dipendenti. Circa le sedi e l'ubicazione delle costruzioni, veniva lasciata libertà di scelta alle Aziende, in relazione all'interesse dei lavoratori di risiedere il più vicino possibile ai luoghi di lavoro.

Circa i costi, le costruzioni dovevano essere eseguite entro i limiti per vano stabiliti dal Comitato di Attuazione in sede nazionale. Il supero dei costi su tale limite non era riconosciuto a credito della Azienda, la quale dava così un ulteriore contributo per elevare il tono delle costruzioni al di sopra del livello medio degli alloggi INACASA.

Inoltre, le costruzioni aziendali offrivano la possibilità di notevoli risparmi per il Piano INACASA rispetto a quelle normali, considerato che in molti casi le Aziende mettevano le aree a disposizione

gratuitamente, impiegavano parte dei propri automezzi per il trasporto dei materiali in cantiere, incaricavano i propri uffici di dirigere e sorvegliare l'andamento dei lavori, ottenendo il risultato di un'esecuzione particolarmente curata.

Il valore reale delle costruzioni aziendali nei due Settenni superò sensibilmente l'importo dei contributi riconosciuti e recuperati dalle Aziende; ciò è dovuto in primo luogo alla concessione da parte delle Aziende di aree gratuite o a prezzo di favore; vanno compresi inoltre nel valore delle costruzioni i superi sul costo a vano non assunti a carico dell'INACASA. Le grandi e medie Aziende furono in grado di realizzare importanti iniziative di costruzioni dirette. Fu ammesso anche che varie Aziende di minore dimensione presentassero domande congiuntamente per realizzare ciascuna i propri alloggi in uno o più fabbricati da costruirsi attraverso un unico appalto, delegando una di esse a trattare la pratica in qualità di Capogruppo.

Le Aziende dovevano presentare al Comitato di Attuazione del Piano le domande di autorizzazione a costruire direttamente, con l'indicazione della sede o delle sedi dove eran previste le costruzioni, del numero dei dipendenti, dell'ammontare dei contributi mensili, dell'importo per cui si richiedeva l'autorizzazione. La concessione era subordinata ad autorizzazione da parte del Comitato di Attuazione, e portava, come prima conseguenza, l'esonero dai contributi dovuti dall'Azienda e dai suoi dipendenti, a partire dal momento dell'inizio dei lavori.

L'Azienda era obbligata a presentare alla Gestione INACASA, allo scadere di ogni semestre, il rendiconto dei contributi relativi ai propri dipendenti, pena la decadenza dalla sospensione dei versamenti³. Come si è detto, le Aziende autorizzate a costruire direttamente ebbero, per legge, l'obbligo di anticipare i fondi occorrenti per sostenere tutte le spese di costruzione (area, progetto, direzione lavori, ecc.)⁴. Tali spese venivano ad esse accreditate, beninteso entro i limiti del costo a vano ammesso; l'importo accreditato veniva gradualmente recuperato dalle Aziende attraverso l'esonero dal versamento dei contributi. Si stabilì che la spesa che non avesse trovato copertura per questa via, venisse rimborsata alle Aziende in sede di conguaglio finale, al termine dei singoli settenni.

Primo Settennio

Le autorizzazioni concesse dal Comitato di Attuazione per le costruzioni delle Aziende ammontarono a un totale di circa 43 miliardi (Tav. 30). Tale

¹ Legge 28 febbraio 1949 n. 43, art. 11 comma 2°.

² D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 9.

³ D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 10, comma 2°.

⁴ Decr. cit. art. 11, comma 1°.

importo corrisponde al 40 per cento circa del totale delle costruzioni.

Le costruzioni aziendali nel Sud Isole rappresentarono il 13 per cento circa del totale. I due terzi delle costruzioni, sia al Nord che al Centro Sud, furono eseguite nei capoluoghi di provincia.

Gli alloggi costruiti direttamente dalle Aziende nel Settennio furono 22.926, per un totale di 111.386 vani. In generale, gli alloggi del Sud Isole risultano più ampi di quelli del Nord e del Centro.

Secondo Settennio

La Legge che prorogava il Piano confermò alle Aziende la facoltà di costruire direttamente abitazioni riservate ai propri dipendenti, per il periodo 1° aprile 1956-31 marzo 1963¹.

A quelle Aziende che non avessero impiegato nel Primo Settennio gli importi massimi loro consentiti, le norme concedevano nel nuovo periodo una miglioramento del volume delle costruzioni fino al rag-

giungimento dell'importo consentito per il complesso dei due Settenni².

Il Comitato di Attuazione fu in grado di autorizzare nel Secondo Settennio costruzioni per un totale di circa 62 miliardi (Tav. 30), di fronte ai 43 del Primo, restando però invariata, all'incirca, l'entità delle costruzioni.

Gli edifici costruiti nel Sud Isole, anche nel nuovo periodo, rappresentarono poco più del 13 per cento del totale, con un orientamento lievemente più accentuato, al Sud, verso i capoluoghi di provincia. Gli alloggi costruiti nel Secondo Settennio ammontano a 22.199, segnando quindi una lieve flessione rispetto al precedente periodo, flessione compensata però da un aumento del numero dei vani: 114.492. Di fatto, da un Settennio all'altro, l'ampiezza media, (e quindi il « comfort ») degli alloggi aziendali si accrebbe da 4,9 a 5,2 vani (fenomeno questo comune sia al Nord che al Centro Sud) ed aumentò anche la superficie unitaria dei vani.

¹ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 1, comma 2°.

² D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, artt. 6, 9, 10, 11.

6. Il piano Aggiuntivo

Il « piano Aggiuntivo », varato nel 1955 dalla Legge di proroga dell'INACASA¹ offrì la possibilità di prenotare alloggi — al di fuori dei piani e delle graduatorie normali — a quei lavoratori i quali, disponendo di una certa quota di risparmi o di un reddito di lavoro più consistente, fossero in grado: a) di anticipare all'INACASA parte del costo della costruzione; b) di riscattare l'alloggio in margini di tempo più ristretti. Del piano Aggiuntivo abbiamo già parlato illustrandone le finalità, a pag. 109, a proposito dello « Sviluppo dei metodi per l'assegnazione degli alloggi ».

Furono ammessi al beneficio tutti i lavoratori forniti degli stessi requisiti già richiesti per l'assegnazione dei normali alloggi INACASA, e cioè coloro che, avendo versato alla data della presentazione della domanda almeno una mensilità di contributo INACASA, prestavano abitualmente la loro attività lavorativa in una delle località indicate dai bandi (ovvero in altre località purché residenti nella zona indicata) e sempreché non possedessero (né essi personalmente, né alcun membro del loro nucleo familiare) alloggi ivi situati².

Oltre ai lavoratori singoli, potevano sottoscrivere per la prenotazione le Cooperative composte di soci in possesso dei requisiti sopra elencati, e le Aziende (o i gruppi di Aziende) o Pubbliche Amministrazioni a favore di quei dipendenti che si trovassero nelle medesime condizioni.

Per i *lavoratori singoli* che aspiravano ad avere un alloggio del piano Aggiuntivo entro i complessi edilizi realizzati per i piani normali, era sufficiente presentare domanda in base agli avvisi di bando pubblicati dagli Uffici Provinciali del Lavoro.

Le *Cooperative* potevano presentare domanda per un numero di alloggi non inferiore a 9 e non superiore a 18, aggiungendo all'elenco dei soci almeno altri quattro nominativi di aspiranti, per sopperire a eventuali rinunce o decadenze dall'assegnazione. L'ordine in cui i soci erano elencati — dietro delibera dell'assemblea — valeva come ordine di precedenza nella scelta dei singoli alloggi.

Se il numero delle prenotazioni era eccessivo, rispetto agli alloggi assegnati nel Piano a una certa località, la scelta, sia per i lavoratori singoli che per le coope-

rativie, avveniva mediante sorteggio effettuato dall'Ufficio Provinciale del Lavoro.

Nel caso delle *costruzioni aziendali*, invece, ove il numero degli aspiranti risultasse in eccedenza sul numero degli alloggi assegnati all'Azienda, l'Azienda provvedeva a compilare delle graduatorie di merito, in base a specifici criteri stabiliti dal Comitato che, fra l'altro, miravano a favorire sia gli anziani dell'Azienda sia la sistemazione delle coppie di giovani sposi, cercando di temperare il premio ai più anziani con le esigenze dei giovani lavoratori.

In ogni caso un sorteggio aveva luogo per stabilire la priorità delle consegne.

L'importo massimo annuale da destinare al piano Aggiuntivo non doveva superare in ogni caso, secondo la Legge, il quarto delle disponibilità complessive dell'esercizio finanziario³. In seguito però al successo incontrato dalla nuova iniziativa e considerati gli evidenti benefici che essa portava allargando le categorie dei beneficiari del Piano, una nuova Legge elevò l'importo massimo annuale assegnabile al Piano aggiuntivo da un quarto a un terzo delle complessive disponibilità finanziarie⁴.

La quota unitaria da versare come anticipo per la prenotazione fu stabilita, per i *lavoratori singoli*, in L. 150.000 per ciascun vano utile, pagabili in tre rate. È da avvertire che gli alloggi da assegnare ai lavoratori isolati venivano costruiti in aggiunta a quelli previsti nei piani normali, negli stessi complessi edilizi.

Per contro le *Cooperative* potevano raggruppare gli alloggi dei propri soci in una o più unità immobiliari (ubiccate in aree diverse da quelle dei piani normali) che dovevano cedere all'INACASA in conto anticipazione⁵, versando inoltre L. 10.000 per ogni vano prenotato, oltre ad un deposito di garanzia pari a L. 60.000 per ciascuna Cooperativa. Si noti che, in un primo tempo, le Cooperative furono invitate a scegliere l'area solo dopo aver raggiunto col sorteggio la certezza di essere ammesse a costruire; ma poiché molte di esse, anche in questa fase, non riuscivano a trovare un accordo sulla scelta dell'area, il Comitato decise di ammettere al sorteggio solo le domande corredate dall'offerta di un'area già riconosciuta « tecnicamente idonea » da una Stazione Appaltante e vincolata da una promessa di vendita.

Per le *costruzioni aziendali*, i lavoratori prenotari dovevano versare, come per i singoli di cui sopra, L. 150.000 a vano. L'Azienda dal canto suo doveva anticipare la spesa per l'acquisto dell'area ed i fondi necessari per la costruzione. I due importi

¹ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 8.

² D.P.R. 9 1956, n. 1265, artt. 14 e 29.

³ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 8, comma 3°.

⁴ Legge 24 gennaio 1958, n. 19, art. 2.

⁵ D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 32.

venivano rimborsati dalla Gestione INACASA, sulla base di rendiconti trimestrali¹.

La durata del periodo di riscatto per gli alloggi del piano Aggiuntivo fu prevista dapprima dalla Legge in 10 anni² (contro i 25 consentiti per il riscatto nel Piano Generale).

A seguito di una modifica di legge che fissava per il Piano aggiuntivo una durata del periodo di riscatto non superiore a 15 anni³ il Comitato suddivise le località in tre gruppi: rispettivamente con durata del periodo di 10, 12 e 15 anni, a seconda dell'ampiezza e delle situazioni economiche dei vari centri. Insistendo però gli interessati per avere tutti una durata di 15 anni, il Comitato, nel 1961, sentito il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, portò per tutto il piano Aggiuntivo il periodo dell'ammortamento a 15 anni. I tipi di alloggi per cui fu ammessa la prenotazione erano tre: con 5 vani legali (pari a 3 stanze utili più i servizi), con 6 vani legali (4 stanze utili più i servizi), con 7 vani legali (5 stanze utili più i servizi). Il numero delle stanze utili per ciascuna famiglia non doveva superare il numero dei componenti il nucleo familiare più due⁴, tenendo conto — si noti — delle variazioni previste a breve scadenza per matrimoni e nascite.

Fu ammessa dunque per gli alloggi del piano Aggiuntivo, una certa maggior ampiezza rispetto a quelli del piano normale, nei quali il numero dei vani non doveva superare il numero dei componenti la famiglia più uno⁵. A parte ciò, il Comitato seguì il preciso criterio che i nuovi alloggi dovessero nell'insieme mantenere le stesse caratteristiche di tono di quelli del piano normale, e ciò per assicurare che i benefici di questa iniziativa non andassero a favore di appartenenti a categorie elevate.

Una differenziazione nasceva comunque, ad esempio, per le Cooperative, dal fatto che l'area veniva da loro scelta ed il relativo costo, anticipato dalle stesse Cooperative, non veniva conteggiato nei massimali di costo ammessi, che erano gli stessi del piano generale.

Non potevano però essere accettate aree il cui valore (comprese le attrezzature in servizi generali) incidesse sul costo, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Erariale, per più di L. 175.000 al vano nelle località di III categoria (Roma e Napoli: 200.000), di 120.000 per quelle di II, di 100.000 per la I.

Si ricorda anche che per migliorare in qualche modo il tono delle costruzioni, la spesa dell'ascensore, facilmente scorporabile e non sempre indispensabile, poteva essere assunta direttamente dai prenotatari.

La costruzione degli alloggi del piano Aggiuntivo fu affidata nel caso di costruzioni aziendali direttamente alle Aziende, come già era avvenuto per le costruzioni del piano normale. Invece nel caso delle Cooperative (e ovviamente dei lavoratori sin-

goli), l'incarico di costruire gli edifici doveva essere affidato a una delle Stazioni Appaltanti che già operavano nella provincia per conto dell'INACASA. Le Cooperative potevano far presenti alla Stazione Appaltante i loro desiderata circa il progetto e potevano indicare non più di tre imprese di proprio gradimento (sulle cinque previste), perché fossero invitate alla gara di appalto. La Stazione Appaltante rimaneva però unica responsabile di fronte alla Gestione INACASA, circa la predisposizione dei progetti e la direzione dei lavori ed era incaricata anche di fissare, a costruzione ultimata, le carature e quindi la quota dovuta dai singoli soci.

Solo in alcuni casi venne permesso alle Cooperative di fungere esse medesime da Stazione Appaltante, ma l'esito non fu sempre buono.

Il piano Aggiuntivo, che rappresentava una assoluta innovazione nelle norme e procedure, fu realizzato gradualmente.

Un primo lancio sperimentale per 18 miliardi fu eseguito nel gennaio 1956, subito dopo la promulgazione della Legge di proroga, allo scopo di valutare la rispondenza all'iniziativa da parte dei lavoratori, e di studiare le modalità di realizzazione. L'anno dopo furono emessi bandi in 450 comuni, scelti fra quelli che avevano un più alto numero di lavoratori contribuenti. Nel 1958, infine, i bandi furono emessi per provincia, senza limitazione di località.

La rispondenza dei lavoratori fu in generale assai notevole. Nel 1957 le prenotazioni avevano già raggiunto il quarto delle disponibilità complessive per l'intero Settennio. Naturalmente, questo sviluppo così rapido di una iniziativa partente dai singoli beneficiari, e quindi non pianificabile o manovrabile anche nei tempi di attuazione, richiese uno sforzo organizzativo notevole, e soprattutto costrinse a rivedere più volte e modificare sia il complesso di ogni singolo piano annuale, sia la ripartizione delle costruzioni sul territorio nazionale.

Infatti, le richieste di alloggi del piano Aggiuntivo venivano concentrate in alcune province, dove le condizioni economiche dei lavoratori erano migliori e la tradizione cooperativistica più sviluppata. Comunque, nel piano di assestamento finale si cercò di stimolare in tutti i modi l'iniziativa cooperativistica nelle zone dove era rimasta più ferma.

Nel complesso del piano Aggiuntivo (Tav. 30) sono state realizzate costruzioni per 165 miliardi, corrispondenti a 54.000 alloggi con 285.000 vani (vedi anche pag. 109).

¹ D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 33.

² Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 8, comma 3°.

³ Legge 24 gennaio 1958, n. 19, art. 2.

⁴ D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, art. 34, comma 1°.

⁵ D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 13, comma 3°.

7. Modalità seguite per l'assegnazione degli alloggi

I] Già abbiamo trattato, nelle pagine precedenti (si veda, a pag. 105, il capitolo su lo « Sviluppo dei metodi per l'assegnazione degli alloggi »), dello sviluppo avuto dai criteri per l'assegnazione degli alloggi, che si concretò in tre successive disposizioni emanate rispettivamente nel luglio 1949, nel settembre 1951 e nell'ottobre 1957. Riteniamo tuttavia che possa riuscire interessante per il lettore vedere più da vicino quale era il meccanismo di questi criteri che hanno fatto tanto parlare di sé e hanno determinato la rigida scelta di 350.000 famiglie assegnatarie.

Poiché l'esatta formulazione dei criteri risulta dalle norme legislative allegate, ci limiteremo a illustrarne il meccanismo chiarendo anche in che senso hanno operato le successive modifiche.

Il primo schema¹ prevedeva sette classi di bisogno di alloggio: nella prima erano collocati i lavoratori sprovvisti assolutamente d'alloggio; nella seconda i casi di coabitazione; nella terza il sovraffollamento; nella quarta i casi di alloggio antighetto; nella quinta i casi di procedura di sfratto in corso; nella sesta i casi di alloggio lontano dal luogo di lavoro; e infine, nella settima, tutti gli altri casi.

Si prevedevano poi cinque metodi per l'attribuzione dei punteggi e precisamente:

- 1) Mancanza di redditi diversi da quelli di lavoro;
- 2) Perdita dell'alloggio per fatto bellico;
- 3) Punteggio speciale rapportato al grado di affollamento;
- 4) Punteggio per i profughi dei territori ceduti col Trattato di pace;
- 5) Punteggi rapportati all'incidenza sul nucleo familiare del numero dei componenti senza occupazione retribuita.

Come si ricorderà, i punteggi avevano una funzione limitata, dato che l'ordine di graduatoria era determinato anzitutto dalla classe e solo a parità di classe dal punteggio.

Ora nella classe si rifletteva solo una determinata caratteristica, mentre il bisogno di alloggio poteva dipendere anche dal concorso di più caratteristiche. Le classi, così numerose e dettagliate, stabilivano

invece la precedenza rigida in base a una sola condizione di bisogno.

Si pensò quindi di raggruppare insieme più classi, semplificando il sistema che si era rilevato complesso ai fini della formazione delle graduatorie.

Pertanto il secondo schema² prevedeva soltanto cinque classi. Nella prima classe erano raggruppati i lavoratori sprovvisti assolutamente di alloggio, o che vivevano in abitazioni improprie; nella seconda erano raggruppati coloro che avevano una sentenza esecutiva di sfratto o un ordine di sgombero, ovvero un alloggio lontano dal lavoro di oltre due ore; nella terza classe erano raggruppati coloro che abitavano in un alloggio antighetto, in case sinistrate, in pensioni o convivenze, e i casi di coabitazione con sovraffollamento; nella quarta classe erano raggruppati coloro che avevano un alloggio situato fuori della « circoscrizione di zona » dove si trovava il posto di lavoro, i casi di separazione del nucleo familiare per mancanza di alloggio e i casi di sovraffollamento senza coabitazione; nella quinta classe tutti gli altri casi.

I punteggi erano di quattro tipi:

- 1) punteggio speciale di valore variabile secondo il numero delle persone a carico;
- 2) per la qualità di profugo o per la perdita di alloggio a causa della guerra;
- 3) per il fatto di avere la residenza nella località ove sorgevano le costruzioni oppure per aver perduto l'alloggio per causa di guerra, oppure per il fatto di prestare la propria opera in detto Comune;
- 4) per la mancanza nel nucleo familiare di redditi diversi da quelli di lavoro.

Come si vede, il punteggio n. 3) era stato introdotto per controbilanciare il vantaggio in cui si erano sempre trovati ai fini delle graduatorie i lavoratori venuti da fuori, e meglio ancora quelli appena arrivati. Restava però la rigidità costituita dall'assoluta precedenza della classe sul punteggio e pertanto si dovette ulteriormente cambiare lo schema.

Il terzo schema³ abolisce definitivamente le classi, pur non sopprimendo la considerazione di quelle caratteristiche o condizioni di bisogno a cui si riferivano le classi nei precedenti Regolamenti.

Infatti, come risulta immediatamente dal testo del citato art. 5, riprodotto nella parte legislativa, a ognuna delle caratteristiche che prima si esprime-

¹ D.P.R. 4 luglio 1949, n. 436, art. 27.

² D.P.R. 16 settembre 1951, n. 1089, art. 1.

³ D.P.R. 18 ottobre 1957, n. 1333, art. 5.

vano con l'attribuzione di una classe, è stato ora attribuito un punteggio: si ha quindi un punteggio per l'abitazione impropria, per il sovraffollamento, per l'alloggio distante più di due ore dal luogo di lavoro, per lo sfratto, per l'alloggio sovraffollato, ant igienico, ecc. Vi è poi un punteggio relativo all'entità del nucleo familiare, e si introduce altresì un nuovo punteggio per l'anzianità di lavoro nella « circoscrizione di zona », sempre secondo la direttiva di compensare in qualche modo il vantaggio in cui comunque venivano a trovarsi gli ultimi arrivati.

I punteggi corrispondenti alle vecchie classi non potevano cumularsi fra di loro, e cioè al lavoratore ne poteva essere attribuito uno solo: quello più alto; questo punteggio, per così dire « di classe », si cumulava invece con i punteggi per nucleo familiare e anzianità di lavoro nella « circoscrizione di zona ». Questo nuovo sistema, molto meglio articolato ed agile, era completato dalla disposizione che prevedeva la possibilità per le Commissioni Provinciali di chiedere al Comitato di Attuazione di aumentare di un punto, entro certi limiti, alcuni dei punteggi corrispondenti alla situazione di abitazione in cui il lavoratore si trovava al momento del concorso, di quelle caratteristiche cioè che prima davano luogo all'attribuzione della classe.

II] La storia di queste modifiche del Regolamento è abbastanza significativa per indicare come sia stato assillante e tormentato il problema dell'assegnazione degli alloggi. Tutto questo sforzo e queste complicazioni avevano come corrispettivo una rigorosa ed automatica giustizia, come svantaggio quello della lunghezza della procedura.

L'INACASA peraltro, incoraggiata dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, ha sempre difeso, come si è detto, la rigidità ed automaticità dei criteri di assegnazione.

Gli Organi del Piano sono andati anzi ancora oltre le disposizioni della Legge. Se i criteri della formazione delle graduatorie erano fondamentali per la scelta, tutta la loro precisione non era sufficiente a garantire la regolarità della procedura e quindi del risultato finale: anche per il fatto che i lavoratori che avevano più probabilità di conseguire l'assegnazione, appartenevano alle categorie più modeste.

Si dovevano quindi disciplinare, se si voleva essere veramente sicuri che il più bisognoso avrebbe avuto l'alloggio, non solo i criteri per la formazione della graduatoria, ma tutte le modalità relative alle varie fasi, dalla emissione dei bandi alla presentazione delle domande, dalla formazione delle graduatorie preliminari alla successiva richiesta della documentazione, dall'assegnazione del tipo di alloggio (numero di stanze) a quella dell'effettivo singolo alloggio, ecc. In effetti le disposizioni emanate dal Comitato di Attuazione su questa materia sono numerosissime e coprono tutti i possibili aspetti della procedura: riteniamo interessante riportarne alcune, ricavandole dalla delibera riepilogativa che fu presa dal Comitato nel dicembre 1957.

Nucleo familiare

Ci riferiremo naturalmente soltanto alle disposizioni più significative tralasciando quelle, pur numerosissime, riguardanti la procedura e la modalità dei bandi, il raggruppamento delle graduatorie, la ripartizione degli alloggi nel bando fra riscatto e locazione e fra dipendenti da Pubbliche Amministrazioni ed altri dipendenti, ecc.

Una prima questione si affacciava a proposito del nucleo familiare la cui entità e composizione, come si è visto, comportava l'attribuzione di determinati punteggi¹. Erano nate delle controversie, regolate in modo non uniforme, per il fatto che il lavoratore poteva portare nel nuovo alloggio solo una parte dei componenti il nucleo familiare che tutti insieme abitavano, al momento della domanda, nel precedente alloggio. Ecco pertanto come il Comitato disciplinò la materia:

« La Commissione Provinciale per la formazione delle graduatorie, attribuirà il punteggio di cui all'art. 8 del Regolamento 18 ottobre 1957 in relazione alla composizione dell'intero nucleo familiare del richiedente, comprensivo dei conviventi ed a carico indicati all'art. 12 del predetto Regolamento, e tenuto conto delle eventuali variazioni prevedibili di cui all'art. 10 del già citato Regolamento in corso di pubblicazione.

L'Ufficio Provinciale del Lavoro, ai fini dell'assegnazione del tipo di alloggio (numero di stanze utili) farà riferimento:

a) all'intero nucleo familiare come sopra definito, nel caso in cui il richiedente abbia dichiarato, nella domanda, che intende portare con sé nel nuovo alloggio, in caso di assegnazione, l'intero nucleo familiare;

b) alla parte del nucleo familiare indicata dal richiedente nella domanda, nel caso in cui egli abbia dichiarato che intende portare con sé soltanto una parte del nucleo familiare (tenuto sempre conto delle eventuali variazioni prevedibili di cui all'art. 10 del nuovo Regolamento).

Qualora più componenti di uno stesso nucleo familiare abbiano presentato più domande su uno stesso bando o su bandi distinti, l'assegnazione degli alloggi ai suddetti componenti dovrà, in ogni caso, essere limitata:

a) a non più di un alloggio, quando dalle dichiarazioni rese nella domanda suddetta risulti che il nucleo familiare non intende scindersi;

b) a un numero di alloggi non superiore a quello delle parti in cui il nucleo familiare intende scindersi, quando tale intenzione risulti dalle dichiarazioni rese nelle domande stesse.

Ai fini delle esclusioni da effettuare nel caso in cui più componenti di uno stesso nucleo familiare risultino inclusi nelle graduatorie, le suddette parti in cui il nucleo familiare intende scindersi verranno considerate come nuclei familiari distinti ».

¹ D.P.R. 18 ottobre 1957, n. 1333, art. 5.

Compilazione delle domande

Se la domanda non era compilata esattamente e con tutti i dati necessari, i lavoratori potevano trovarsi poi svantaggiati quando si metteva in moto il meccanismo delle graduatorie.

Si tratta di un punto che, come vedremo, ha notevole importanza ai fini di molte altre disposizioni e che pertanto il Comitato regolò nel modo seguente:

« Sulle domande di assegnazione dovranno essere indicate:

a) la destinazione, nei casi in cui il bando preveda la possibilità di richiedere sia alloggi a riscatto sia alloggi in locazione, e qualora il richiedente intenda presentare domanda per una sola di esse; ovvero la destinazione preferita, nel caso di domanda multipla; cioè sia per alloggio a riscatto, sia per alloggio in locazione;

b) la preferenza per quanto riguarda il rione o frazione, qualora gli alloggi messi a bando siano situati in più rioni di uno stesso Comune. Se i rioni sono più di due, verranno indicate nell'ordine due preferenze;

c) se il richiedente intende o meno portare con sé nel nuovo alloggio, in caso di assegnazione, l'intero nucleo familiare. In caso negativo, il richiedente dovrà indicare nella domanda quali componenti del suo nucleo familiare intende portare con sé;

d) se il lavoratore stesso, ovvero altri componenti del nucleo familiare abbiano presentato domanda, sullo stesso bando ovvero su altri bandi.

Le graduatorie si perfezionano attraverso un esame delle domande, il successivo accertamento dei requisiti, l'eliminazione e i sorteggi, passando attraverso le seguenti fasi:

graduatoria preliminare, fatta dalla Segreteria della Commissione Provinciale in base alle dichiarazioni rese in domanda;

graduatoria provvisoria fatta dalla Commissione Provinciale in seguito agli accertamenti di cui all'art. 17 delle Norme Integrative;

graduatoria definitiva fatta dalla Commissione Provinciale in seguito all'esame degli eventuali ricorsi avverso la graduatoria provvisoria; (graduatoria ridotta è la prima parte di tale graduatoria, costituita da gruppi completi di lavoratori classificati con pari punteggio per i quali risulta certo il diritto all'assegnazione dell'alloggio, dimodoché il sorteggio varrà per essi al solo fine di stabilire l'ordine di precedenza in graduatoria);

graduatorie di assegnazione formulate dall'Ufficio Provinciale del Lavoro e della Massima Occupazione in base alla graduatoria definitiva per attribuire il rione, il tipo e l'alloggio; (graduatoria utile è quella parte di ciascuna graduatoria di assegnazione che comprende un numero di nominativi pari al numero degli alloggi da assegnare; graduatoria di riserva è la parte residua) ».

Richiesta della documentazione; pubblicazione delle graduatorie provvisorie e definitive

Dall'elencazione delle fasi ora riportate, si vede che l'attribuzione delle classi e dei punteggi, che già sembrava una cosa complicata, era in fondo una piccola parte rispetto alla complessità dell'intera procedura.

In particolare si vede come da principio venisse fatta una graduatoria preliminare sulla base delle dichiarazioni contenute nella domanda (anche di qui l'importanza che l'Ufficio del Lavoro non accettasse domande non compilate esattamente). Ai lavoratori che risultavano meglio classificati nella graduatoria preliminare, si chiedeva di fornire la documentazione comprovante quello che avevano dichiarato nella domanda. Anche questa fase era importante: siccome diversi lavoratori ben classificati nella graduatoria preliminare potevano essere poi esclusi perché la documentazione non comprovava le loro dichiarazioni, occorre che la richiesta di documentazione fosse fatta a un numero di lavoratori abbondante, cioè assai superiore a quello degli alloggi disponibili. Altrimenti si sarebbe dovuta ripetere la richiesta ad altri lavoratori allungando ulteriormente la durata della procedura, come spesso era avvenuto. Vi erano anche altri aspetti delicati che il Comitato minuziosamente regolò nel modo seguente:

« La graduatoria definitiva dovrà comprendere un numero di nominativi superiore almeno del 20 per cento al numero degli alloggi di ogni singola categoria e destinazione. Le graduatorie che precedono quella definitiva dovranno essere formate per un numero di nominativi opportunamente maggiorato in previsione degli spostamenti o cancellazioni che potranno derivare dalle successive operazioni.

Il numero dei lavoratori ai quali deve essere richiesta la documentazione sarà opportunamente maggiorato rispetto al numero dei posti previsti dalla Commissione per la graduatoria preliminare, in base alla esperienza acquisita attraverso i precedenti accertamenti

Qualora inoltre il numero delle domande valide raccolte in seguito ad un determinato bando sia così ridotto, per una determinata categoria e destinazione, da lasciare prevedere che il numero degli alloggi disponibili possa risultare in eccedenza rispetto a quello dei lavoratori aventi diritto all'assegnazione, la Commissione curerà che per le altre categorie e destinazioni, sia la richiesta della documentazione sia l'inclusione nelle graduatorie provvisorie e definitive da pubblicare sul Foglio Annunzi Legali, venga estesa ad un numero prudenzialmente elevato di lavoratori, che possano subentrare nella assegnazione degli alloggi.

La raccolta della documentazione dovrà essere sempre disposta per gruppi completi di lavoratori ai quali nella graduatoria preliminare sia stato riconosciuto pari punteggio. Qualora fosse necessario, in base a tale criterio, includere un gruppo completo eccessivamente numeroso rispetto al numero di domande che mancano per raggiungere il numero di pratiche da istruire fissato dalla Commissione, la

Commissione stessa eviterà l'inclusione dell'intero gruppo, anche se ciò dovesse comportare l'eventualità che il numero delle domande valide risultasse insufficiente per completare l'assegnazione degli alloggi ovvero per assicurare un adeguato margine di nominativi di riserva, ai fini della assegnazione degli alloggi che si renderanno disponibili nel triennio.

Qualora si verificasse tale eventualità, al momento del sorteggio per l'assegnazione degli alloggi l'Ufficio Provinciale del Lavoro e della Massima Occupazione provvederà a far sorteggiare nell'ambito del gruppo escluso un congruo numero di domande da trasmettere alla Commissione per la formulazione di una graduatoria suppletiva. Tale graduatoria verrà effettuata dalla Commissione tenendo conto dell'ordine di precedenza stabilito dal sorteggio iniziale, che sarà valido per l'assegnazione degli alloggi. Al fine di consentire a tutti gli interessati di prendere cognizione della posizione loro assegnata si dovrà provvedere, all'atto della pubblicazione della graduatoria provvisoria, all'affissione presso gli Uffici del Lavoro — ovvero nel caso di graduatorie particolari, presso i singoli Enti od Aziende — degli elenchi:

a) dei concorrenti — raggruppati per punteggio e collocati in ordine alfabetico — per i quali sono stati effettuati gli accertamenti, precisando per ciascuno cognome, nome e indirizzo;

b) dei concorrenti esclusi, raggruppati (in ordine alfabetico) secondo la motivazione con la quale furono scartate le loro domande.

Al fine di dimostrare la posizione di lavoratore-contribuente da parte di coloro che all'atto della presentazione della domanda non versavano il contributo INACASA, qualora venga richiesta la documentazione, dovrà essere presentata dichiarazione del datore di lavoro (se nel frattempo il lavoratore abbia trovato occupazione) ovvero certificato di iscrizione all'Ufficio di Collocamento per una delle categorie di cui all'art. 5 della Legge 28 febbraio 1949 n. 43. Tale iscrizione è richiesta anche per l'ammissione al concorso dei pensionati ».

Variazioni delle condizioni del richiedente dopo la presentazione della domanda

Fra la data di presentazione della domanda e quella di approvazione definitiva potevano intervenire molte variazioni sia nella composizione del nucleo familiare, sia nelle stesse condizioni di abitazione, tanto più che si trattava di lavoratori molto male alloggiati o sotto sfratto. Occorreva definire questa materia in maniera precisa, ed ecco le disposizioni del Comitato:

« Nella formazione della graduatoria provvisoria la Commissione assegnerà il punteggio in base alle condizioni del richiedente alla data di presentazione della domanda. Qualora però dalle indagini che la Commissione ha facoltà di eseguire a norma dell'art. 17 delle Norme Integrative risulti che nel

periodo intercorrente fra la data di presentazione della domanda e la formazione della graduatoria definitiva siano venute a mancare una o più delle condizioni di cui all'art. 14 delle Norme Integrative ed agli artt. 5, 7 ed 8 del Regolamento in corso di pubblicazione, la Commissione ne terrà conto.

In particolare le Commissioni terranno conto delle variazioni dell'indice di affollamento che si verificano per i nuclei familiari che intendono scindersi, quando una parte di esso consegua l'assegnazione di un alloggio.

Per quanto riguarda il sussistere della condizione di lavoratore-contribuente da parte di coloro che hanno sospeso il versamento dei contributi in seguito a cessazione del rapporto di lavoro dipendente, si riterrà che tale requisito permanga qualora il lavoratore risulti iscritto all'Ufficio di Collocamento per una delle categorie di cui all'art. 5 della Legge 28 febbraio 1949 n. 43.

Qualora il venir meno delle suddette condizioni venisse accertato dalla Commissione dopo la formazione delle graduatorie definitive, la Commissione dovrà segnalare tali variazioni alla Gestione INACASA per gli adempimenti di competenza.

In particolare le Commissioni segnaleranno le variazioni dell'indice di affollamento che potranno verificarsi a seguito dell'accettazione delle domande di una parte di quei nuclei familiari ».

Opposizioni

Formata la graduatoria provvisoria, i lavoratori potevano far ricorso contro la classe e il punteggio attribuiti a loro stessi o ad altri, ovvero per la mancata inclusione.

Si verificava allora il caso non infrequente che la Commissione cambiasse la classe e il punteggio di un lavoratore essendo rimasta convinta, a seguito di esposto, del maggior diritto di altri, senza dare all'interessato la possibilità di replicare.

Pertanto il Comitato emanò le seguenti disposizioni:

« All'atto della ricezione delle opposizioni di cui all'art. 19 delle Norme Integrative, le Commissioni Provinciali dovranno comunicarle ai controinteressati, fissando loro un breve termine — comunque non superiore a 20 giorni — per le eventuali controdeduzioni ».

Inclusioni multiple di lavoratori nelle graduatorie

Anche questa eventualità poteva dar luogo a irregolarità o ingiustizie. Pertanto il Comitato emanò le seguenti disposizioni:

« Nell'eventualità che il nominativo di uno stesso lavoratore risulti incluso in più graduatorie relative allo stesso bando o a bandi distinti, ovvero che più lavoratori di uno stesso nucleo familiare — il quale intenda trasferirsi integralmente nel nuovo alloggio — risultino inclusi in una o più graduatorie, la Commissione Provinciale dovrà, fin dalle opera-

zioni di classificazione preliminare, tenere in particolare evidenza quelle domande che potrebbero successivamente dare luogo ad inclusioni "multiple". Tale eventualità può derivare:

a) dal fatto che lavoratori componenti uno stesso nucleo familiare abbiano presentato più domande per concorrere all'assegnazione sullo stesso bando e sulla graduatoria relativa alla stessa categoria e destinazione;

b) dal fatto che uno stesso lavoratore ovvero più lavoratori componenti uno stesso nucleo familiare abbiano presentato più domande per concorrere all'assegnazione su bandi distinti, ma per i quali le operazioni della Commissione vengano a scaglionarsi nel tempo;

c) dalla domanda presentata per due destinazioni da uno stesso lavoratore sullo stesso bando;

d) da più domande presentate da più lavoratori componenti uno stesso nucleo familiare sullo stesso bando, ma su graduatorie diverse per categoria o destinazione.

Nel caso a) la Commissione includerà nella graduatoria provvisoria una sola domanda, quella meglio classificata ovvero, in caso di parità, quella del capofamiglia.

Nel caso b) le domande saranno conservate in un primo tempo nei singoli concorsi, comprendendole con riserva nelle diverse graduatorie, dove i nominativi dei lavoratori che trovansi inclusi contemporaneamente in più graduatorie saranno contrassegnati con un asterisco. La riserva verrà sciolta non appena una delle domande risulterà inclusa in una graduatoria ridotta e di conseguenza tutte le domande multiple ad essa collegate verranno eliminate d'ufficio dalle rispettive graduatorie.

Al fine di regolare la successione delle eliminazioni dei nominativi dei lavoratori e dei loro familiari inclusi nelle graduatorie a titolo multiplo, le graduatorie verranno compilate dalla Commissione nel seguente ordine, ove questo non crei ritardi nella pubblicazione delle graduatorie stesse: aziende, cooperative, pubbliche amministrazioni, bandi generali, procedendo dalle località in cui sono stati messi a bando pochi alloggi verso quelle che includono un numero maggiore di alloggi, e per ciascun bando con precedenza delle graduatorie per dipendenti privati su quello per i pubblici.

Nel caso c) l'eliminazione si effettuerà depennando dalla seconda graduatoria, in cui eventualmente figurasse incluso, il nominativo del lavoratore che sia stato incluso nella graduatoria utile corrispondente alla preferenza espressa in domanda. Le inclusioni "multiple" saranno invece conservate anche nelle graduatorie definitive per i nominativi da sottoporre a sorteggio o per quelli che già figurano inclusi, in eccedenza al numero di alloggi da assegnare, unicamente per far parte della graduatoria di riserva. I nominativi di questi lavoratori saranno sempre contrassegnati con asterisco.

Nel caso d) la Commissione prenderà in considerazione le graduatorie "ridotte" e provvederà, ogni qualvolta il nominativo di uno dei componenti il nucleo familiare risulti incluso in una di tali gra-

duatorie, a depennare il suo nominativo e quelli degli altri componenti il nucleo familiare dalle altre graduatorie.

Qualora nelle graduatorie ridotte risultino inclusi due o più nominativi, verrà scelto quello che si trova incluso in posizione più distante dal primo escluso.

Nel caso in cui, in seguito a tali eliminazioni, venga a rientrare nelle graduatorie "ridotte" un ulteriore gruppo completo di lavoratori con parità di punteggio, che prima non vi era stato compreso, si procederà a depennare le domande multiple relative ai nuclei familiari per i quali è divenuto certo il diritto all'assegnazione di un alloggio.

I lavori delle Commissioni Provinciali si esauriscono con la compilazione delle graduatorie definitive. Successivamente, a mano a mano che verranno effettuati i sorteggi sulle graduatorie definitive, l'Ufficio Provinciale del Lavoro e della Massima Occupazione darà luogo a successive eliminazioni mano a mano che la sorte avrà reso certo il diritto all'assegnazione delle singole domande del gruppo successivo alla graduatoria ridotta; al fine di regolare la successione di tali eliminazioni il sorteggio verrà effettuato nel seguente ordine: prima per le graduatorie particolari — di aziende, cooperative, pubbliche amministrazioni nell'ordine —; poi per quelle generali di dipendenti privati, infine per dipendenti pubblici.

Effettuando dette eliminazioni prima di passare al sorteggio successivo, alla fine dei sorteggi l'Ufficio del Lavoro otterrà graduatorie di assegnazione che avranno inclusioni multiple soltanto nella parte di riserva di ciascuna di esse. Tali inclusioni multiple saranno mantenute per offrire al nucleo familiare diverse possibilità di ottenere l'assegnazione qualora venisse in prosieguo di tempo a rendersi disponibile un alloggio nell'una o nell'altra graduatoria. In tal caso però, sia che l'assegnazione avvenga, sia che il lavoratore rifiuti l'alloggio offertogli, il nominativo suo e quello dei componenti il suo nucleo familiare verranno depennati da tutte le graduatorie di riserva ».

Criteri per l'attribuzione dell'alloggio in una determinata località e di un alloggio di determinato tipo (numero di stanze)

Assicurata l'inclusione nella graduatoria dei più meritevoli, il problema dell'assegnazione non era ancora esaurito: si trattava di realizzare la massima regolarità e giustizia anche nell'assegnazione di un alloggio situato in una zona o in un'altra, di un alloggio più grande oppure più piccolo. Superata l'attesa di sapere se si era o no ottenuto l'alloggio, ognuno immagina quanto interesse presentassero questi due problemi per la famiglia dell'assegnatario. Ecco pertanto alcune precise disposizioni emanate dal Comitato:

« L'Ufficio Provinciale del Lavoro e della Massima Occupazione — non appena formate le graduatorie di assegnazione che stabiliscono l'ordine di precedenza ai fini del possibile accoglimento delle pre-

ferenze manifestate dal lavoratore — qualora gli alloggi disponibili si trovino in due o più rioni o frazioni di uno stesso Comune, suddividerà gli elenchi degli assegnatari in tanti elenchi quanti sono i rioni o frazioni in cui si costruisce, mantenendo sempre l'ordine di precedenza risultante dal punteggio e dal sorteggio; per tale suddivisione terrà conto del rione richiesto come prima preferenza, compatibilmente con la disponibilità, nell'ordine di graduatoria e quindi del rione richiesto come seconda preferenza, sempre in ordine di graduatoria. Per ciascun rione o frazione l'Ufficio del Lavoro prenderà poi in considerazione i lavoratori in numero pari a quello degli alloggi disponibili, per attribuire a ciascuno di essi un tipo di alloggio. L'attribuzione suddetta sarà effettuata prendendo in considerazione l'entità del nucleo familiare a partire dai più numerosi; in caso di parità si attribuiranno gli alloggi più ampi ai primi in graduatoria.

Con questo criterio l'attribuzione del tipo è fatta in modo da raggiungere la migliore distribuzione delle famiglie ai fini dell'affollamento: anche se, in base ai tipi di alloggio disponibili, l'Ufficio Provinciale del Lavoro e della Massima Occupazione dovesse in qualche caso superare l'affollamento di due persone per stanza.

L'Ufficio Provinciale del Lavoro, non appena avrà formato gli elenchi degli assegnatari, raggruppati per rione e per tipo, provvederà all'affissione dei medesimi e notificherà per lettera ai lavoratori interessati l'attribuzione fatta; in tale comunicazione dovrà essere fissato un termine non superiore a venti giorni per la presentazione di eventuali proposte di scambio di rione o di tipo, sottoscritto dagli stessi interessati.

Lo scambio è consentito solo fra lavoratori assegnatari inclusi nella graduatoria relativa alla stessa destinazione ed alla condizione che il numero di stanze utili da assegnarsi ad entrambi i nuclei familiari rientri rigidamente nei limiti di legge, e cioè non risulti superiore a quello dei componenti il

nucleo familiare più uno, ovvero inferiore alla metà del numero dei componenti il nucleo familiare.

Le proposte di scambio dovranno essere direttamente presentate all'Ufficio del Lavoro: lo scambio comporta per il subentrante l'assunzione della posizione in graduatoria del cedente.

Dopo le modifiche delle attribuzioni per tipo e località conseguenti all'accoglimento di eventuali proposte di scambio, l'Ufficio del Lavoro compilerà le graduatorie di assegnazione da applicare per l'assegnazione vera e propria degli alloggi.

Per addivenire a tale assegnazione procederà ad una consultazione degli assegnatari, in ordine di graduatoria, per ogni località e tipo, indicando per ciascun alloggio l'eventuale differenza di prezzo da un fabbricato all'altro e, in relazione alla posizione dell'alloggio stesso (piano, interno, ecc.) ed agli altri elementi di differenziazione (compresa l'attribuzione delle pertinenze), il numero dei vani virtuali, in modo da attribuire ad ogni lavoratore l'alloggio più confacente alle proprie aspirazioni.

Tutti questi elementi tecnico-economici verranno forniti agli Uffici del Lavoro e della Massima Occupazione dalle stazioni appaltanti, con la riserva che il numero dei vani virtuali e la differenza di prezzo indicati in tale sede di consultazione potranno essere variati per ragioni tecniche prima della consegna dell'alloggio ».

Da questo complesso di norme precise e dettagliate (e molte altre potremmo ricordarne) risulta evidente lo sforzo dell'INACASA, degli Uffici del Lavoro e delle Commissioni di annullare ogni discrezionalità, in una materia particolarmente difficile come le assegnazioni di alloggi.

Anche all'estero invece la discrezionalità dell'Ente assegnatario è uno dei criteri più correnti nell'assegnazione dell'alloggio popolare: nella maggior parte dei Paesi, inoltre, se vengono stabiliti criteri e modalità, ciò avviene per assicurare la condizione di solvibilità, più che di bisogno, dell'aspirante assegnatario.

8. Modalità relative all'amministrazione degli alloggi; ricorsi degli assegnatari al Comitato

Alloggi a riscatto

In applicazione delle disposizioni di Legge, l'INACASA aveva conservato l'amministrazione degli immobili assegnati a riscatto e cioè, come la stessa Legge precisava, « a mezzo di promessa di vendita con consegna immediata e pagamento rateale »¹. L'INACASA era inoltre tenuta a stabilire un Regolamento-tipo e gli assegnatari dovevano nominare un loro rappresentante responsabile verso la Gestione. Nell'ambito di queste disposizioni di legge, l'INACASA attuò, nel concreto, un particolare sistema di amministrazione degli alloggi a riscatto denominato *amministrazione autonoma*, ispirato alla necessità di soddisfare un triplice ordine di esigenze: introdurre il massimo incentivo per la buona conservazione degli immobili presso gli stessi interessati; realizzare il minimo gravame sui lavoratori per le spese di amministrazione e manutenzione; risolvere i problemi dell'amministrazione di centinaia di migliaia di alloggi sparsi in tutta Italia, con la massima snellezza organizzativa.

Le linee generali di questa iniziativa dell'INACASA sono state già esaminate a pag. 112 nel capitolo dedicato a « Un nuovo tipo di amministrazione degli alloggi ».

Il criterio fondamentale fu appunto di affidare agli stessi assegnatari la responsabilità di autoamministrarsi, risolvendo i vari problemi di una vita associata alla stregua di veri e propri condomini.

Naturalmente, nello stesso interesse degli assegnatari e del patrimonio edilizio INACASA, il Regolamento-tipo fu studiato in modo tale da predisporre un opportuno sistema di assistenza e di controllo, inteso a garantire un ordinato svolgimento dell'amministrazione e una buona conservazione degli stabili. Queste funzioni sono state affidate agli Enti amministratori degli alloggi in locazione a cui si è affiancata l'attività di vigilanza della Gestione, svolta attraverso l'opera di collegamento degli appositi « Incaricati regionali » che, insieme agli Ispettori tecnici (ricordati a proposito della fase costruttiva) costituiscono un'agile ed efficiente rete di collegamento, di stimolo e di controllo.

È stata inoltre prevista la possibilità che per indisciplina, incapacità o rifiuto da parte degli assegnatari, si rendesse necessario rinunciare all'istituto del-

l'amministrazione autonoma. In tali casi è stata stabilita la sostituzione dell'amministrazione autonoma con quella chiamata « forfettaria » di un Ente appositamente incaricato. Si è ricorsi in tale caso, agli stessi Enti incaricati dell'amministrazione degli stabili in locazione, il cui intervento è stato regolato da apposite norme inserite nel Regolamento-tipo e meglio precisate nella Convenzione tipo stipulata allo scopo con gli Enti medesimi.

Dal confronto del numero delle « amministrazioni autonome », circa 15.000, con quello delle « amministrazioni forfettarie », che sono appena 300, può desumersi che la formula adottata ha trovato buona accoglienza da parte dei lavoratori assegnatari, i quali dal canto loro hanno nel complesso dimostrato di essere sufficientemente maturi ad affrontare e risolvere in autonomia i problemi di vita associata che si presentavano loro, in modo del tutto nuovo, con la proprietà degli alloggi.

Dei 188.748 alloggi a riscatto in regolare amministrazione al 31 dicembre 1962, 184.941, pari al 98,1 per cento erano in amministrazione autonoma.

Alloggi in locazione

L'amministrazione degli alloggi in locazione è stata affidata dal Comitato all'INCIS, se assegnati a dipendenti da Pubbliche Amministrazioni, agli Istituti autonomi per le Case Popolari operanti in ciascuna provincia, o ad altri Enti similari particolarmente attrezzati, se riservati ad altre categorie di lavoratori².

Per gli alloggi in locazione, costruiti dalle Aziende autorizzate alla costruzione diretta, sono invece gli stessi inquilini, insieme con i rappresentanti dell'Azienda, che provvedono per loro conto ad amministrare gli immobili negli appositi « Comitati misti »³.

Gli Enti amministratori furono 108 e comprendevano Enti a carattere nazionale, provinciale e locale. I loro rapporti con l'INACASA sono stati regolati con una prima convenzione stipulata nel 1951 per la durata di 5 anni; allo scadere della stessa, è stata stipulata una seconda convenzione, con alcune modifiche dettate dall'esperienza acquisita.

Con la convenzione sono stabiliti gli obblighi dell'Ente per una buona amministrazione del patrimonio INACASA. Fra le incombenze di maggior rilievo si segnala l'incarico: di provvedere all'espletamento dei lavori di allacciamento dei servizi, alla consegna degli alloggi agli aventi diritto con la con-

¹ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, artt. 14 e 16 e D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 23.

² Legge 28 febbraio 1949, n. 43, artt. 11 e 19 e D.P.R. 4 luglio 1949, n. 436, art. 40.

³ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 11 e D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 24.

seguinte stipulazione dei relativi contratti, alla riscossione dei canoni di locazione, allo sfratto agli assegnatari morosi o inadempienti, alle ingiunzioni per il pagamento dei canoni non corrisposti, ad eseguire a proprie spese le opere di manutenzione ordinaria, e a spese dell'INACASA quelle di manutenzione straordinaria, a curare l'istituzione del servizio di portierato.

Il canone di locazione degli alloggi INACASA doveva essere stabilito, per legge, tenendo conto di ogni spesa, nessuna esclusa, per manutenzione, amministrazione, ammortamento e imposte¹.

Per limitare gli oneri degli assegnatari, il Comitato di Attuazione stabilì direttamente, sentiti gli Enti interessati, le quote «forfettarie» che l'assegnatario avrebbe dovuto pagare in aggiunta alle aliquote di ammortamento; tali quote variavano secondo gli Enti in relazione al volume di alloggi ceduto in amministrazione, e quindi alla possibilità per l'Ente di ripartire certi oneri organizzativi su un minore o maggiore numero di alloggi.

Per un alloggio di 3 stanze utili più cucina ed accessori (pari a 5 vani legali) la quota forfettaria si aggirò in media sulle 1.000 lire mensili (1.250 in certi casi; 1.085, 1.000 e 915 in altri, scendendo in alcuni casi a cifre inferiori).

Degli 87.747 alloggi in locazione, 82.851 erano amministrati, al 31 dicembre 1962, da Enti.

Determinazione dei canoni dovuti all'INACASA

Secondo le disposizioni legislative sul Primo Settennio² la metà degli alloggi costruiti nel quadro del primo Piano Settennale doveva essere assegnata ai lavoratori con promessa di vendita; l'altra metà in locazione; tali aliquote sono state modificate dalla Legge di proroga del Primo Settennio, nel senso che gli alloggi costruiti nel corso del secondo piano settennale dovevano essere assegnati per due terzi con destinato alla locazione³.

La determinazione delle rate mensili costanti di ammortamento degli alloggi con promessa di vendita è stata effettuata, in conformità dei criteri stabiliti⁴, sulla base del costo dell'alloggio aumentato di una aliquota proporzionale delle spese generali della gestione, al netto del valore capitale del contributo statale dell'1 per cento, senza applicazione di alcun interesse. In definitiva l'aliquota annua di ammortamento risultò pari al 3,42 per cento del costo, per 25 anni. Questo dato si riferisce alle costruzioni del « Piano generale » (Enti ed Aziende).

In proposito è da notare che la Legge stessa ha espressamente posto a carico degli assegnatari l'onere di provvedere alla manutenzione degli stabili, mentre per la ripartizione di tale onere fra manutenzione ordinaria e straordinaria le norme di legge hanno fatto espresso rinvio al Regolamento-tipo stabilito dalla Gestione.

Con il regolamento emanato in attuazione delle disposizioni ricordate è stato pertanto disposto che per ogni stabile venisse costituito apposito fondo alimentato da conferimenti mensili non inferiori a

L. 100 vano/mese, di cui L. 60 per manutenzione ordinaria e L. 40 per quella straordinaria.

Nel 1959 è stato emanato un nuovo Regolamento che ha parzialmente modificato il precedente sulla base delle esperienze acquisite nel corso del Primo Settennio.

In particolare, ad evitare contestazioni con gli assegnatari, portati ad attribuire a deficienze costruttive la necessità di opere di semplice conservazione, è stata inserita nel nuovo Regolamento (art. 13) una elencazione delle opere rientranti nelle ipotesi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dando incarico agli Organi tecnici della Gestione di decidere nei casi dubbi circa la imputabilità o meno dei lavori da eseguire al fondo manutenzione.

Il Regolamento del 1959 ha inoltre previsto, a differenza del precedente, un conferimento non inferiore a L. 40/mese per la manutenzione di eventuali spazi (strade-giardini) ed impianti comuni a più palazzine. Si è in tal modo impedito il deperimento dei giardini, del patrimonio arboreo, delle strade interne ecc. eventualmente imputabile ad indifferenza delle amministrazioni verso gli spazi comuni.

Per gli alloggi in locazione l'aliquota di ammortamento prevista dalle norme « in misura non superiore all'1,50 per cento », fu stabilita dal Comitato, per venire incontro alle condizioni di particolare disagio di certe categorie di lavoratori e per tener conto delle condizioni di mercato e delle retribuzioni in atto nei diversi Comuni, in cinque aliquote diverse (pari rispettivamente all'1,50, 1,25, 1,00, 0,75 e 0,50 per cento) da applicarsi ognuna in Province e Comuni ben determinati, attraverso apposite consultazioni (Tav. 22).

Morosità

La legge prevedeva, nei casi di morosità per tre o più mensilità, dapprima una intimazione di pagamento e quindi la pronuncia, da parte della Gestione INACASA, di una dichiarazione di decadenza dal diritto all'alloggio⁵.

Naturalmente la automatica ed integrale applicazione di questa norma esplicitamente sancita nella Legge istitutiva avrebbe comportato un complesso lavoro ed anche alcune difficoltà pratiche.

Fra l'altro è opportuno considerare che non essendo esplicitamente sancito dalla Legge il valore esecutivo della sanzione amministrativa, la concreta esecuzione dei provvedimenti risultava notevolmente ritardata dalla necessità di ottenere, attraverso il laborioso « iter » giudiziario, lo sfratto in danno degli assegnatari decaduti.

Fu quindi necessario prevedere un'alternativa alla sanzione della decadenza, e la Gestione, di sua iniziativa, decise di attuare nei confronti degli inademp-

¹ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 19 e Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 1, punto 4.

² Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 13.

³ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, artt. 1 e 3.

⁴ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 14.

⁵ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 17 e D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 25.

pienti la normale procedura di ingiunzione, di cui agli artt. 633 e seguenti c.p.c.

I risultati conseguiti hanno provato la opportunità di tale soluzione che, mentre ha reso possibile il recupero di ingenti somme, ha altresì evitato a molte famiglie di modesti lavoratori la perdita dell'alloggio.

La Legge di rinnovo del Piano Settennale ha accolto, in proposito, l'iniziativa della Gestione ed ha espressamente previsto per la Gestione medesima la facoltà di scelta tra la sanzione della decadenza e quella del procedimento di ingiunzione.

La impostazione data per la soluzione del problema ha consentito di ridurre entro aliquote modeste il fenomeno della morosità ed ha evitato il ricorso massiccio ad azioni di decadenza e di sfratto, la cui esecuzione si sarebbe, peraltro, rilevata problematica per ovvie considerazioni di carattere politico e sociale, da cui la Gestione, per gli stessi fini istituzionali perseguiti, non poteva non essere condizionata. Così di fronte a circa 10.000 transazioni con pagamento rateale e ad oltre 6.000 procedure ingiuntive di cui all'art. 633 c.p.c., è stato necessario emettere soltanto poco più di 400 dichiarazioni di decadenza, alle quali si è giunti dopo una accurata istruttoria dei casi e previo esperimento di ogni altro mezzo di persuasione e di coercizione.

I risultati conseguiti si concretano nella riduzione della morosità sino al valore del 4,78 per cento di rate insolte rispetto a quelle maturate; il fenomeno risulta più sensibile nel Mezzogiorno e nelle Isole rispetto al Centro-Nord.

Nei casi di più evidente impossibilità per l'assegnatario di corrispondere il canone di riscatto, il Comitato di Attuazione consentì che si offrisse ai lavoratori che si trovavano in condizioni economiche molto disagiate la possibilità di optare per il passaggio dell'alloggio da riscatto alla semplice locazione, con la quale, ovviamente, l'assegnatario realizzava una notevole riduzione dell'onere mensile per l'abitazione.

Regolamento-tipo per l'amministrazione degli alloggi a riscatto

Dato l'interesse delle forme particolari di amministrazione adottate dall'INACASA per gli alloggi a riscatto, riteniamo opportuno riportare integralmente il testo del Regolamento-tipo, nella sua nuova formulazione, introdotta nel 1959 e attualmente in vigore, che ha sostituito la precedente del 1952:

Regolamento per l'amministrazione degli alloggi assegnati con promessa di futura vendita

(pubblicato in G.U. n. 169 del 17 luglio 1959)

Art. 1.

La Gestione INACASA, a norma dell'art. 37 del D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, formula il presente regolamento per l'amministrazione degli stabili di sua proprietà, costituiti da alloggi assegnati con promessa di vendita.

Art. 2.

La Gestione INACASA si avvale dell'opera dei propri Incaricati Regionali e degli Enti amministratori per assicurare l'osservanza del presente regolamento e delle norme contrattuali e per controllare la amministrazione prescelta, riservandosi di verificare, in ogni momento, lo stato di manutenzione degli stabili.

CAPITOLO I

Prima assemblea degli assegnatari Sistemi di amministrazione

Art. 3.

Per ciascun fabbricato costituito da più di quattro alloggi ovvero per più fabbricati, costituiti complessivamente da più di quattro alloggi con impianti e servizi interdipendenti, l'Ufficio regionale o provinciale del lavoro competente, a mezzo raccomandata, anteriormente alla consegna degli alloggi, convoca la prima assemblea degli assegnatari interessati, nell'ora, data e luogo fissati d'intesa con l'Incaricato Regionale che la presiederà.

La prima assemblea nomina il rappresentante degli assegnatari e sceglie il sistema da adottare per la amministrazione dello stabile o degli stabili, fra quelli indicati al successivo art. 4.

Ove trattisi di fabbricato isolato con servizi indipendenti, il quale sia costituito da uno a quattro alloggi, non si darà luogo alla convocazione dell'assemblea e la scelta dell'amministrazione sarà fatta dagli assegnatari al momento della consegna degli alloggi stessi.

Ove trattisi di un fabbricato con più scale indipendenti o di più fabbricati aventi comunque parti comuni, saranno costituite più amministrazioni o un'unica amministrazione, a giudizio dell'Incaricato Regionale.

Nel caso che siano costituite più amministrazioni, i rispettivi Rappresentanti degli assegnatari riuniti in assemblea eleggeranno, fra di loro, un Rappresentante di comune fiducia, per l'espletamento dei compiti previsti dagli artt. 5 e seguenti del presente regolamento, oppure delegheranno i compiti stessi all'Ente amministratore di cui all'ultimo comma del citato art. 5, concordando direttamente le condizioni.

Art. 4.

L'assemblea degli assegnatari, di cui al precedente articolo, può scegliere uno dei seguenti sistemi di amministrazione:

1) Amministrazione autonoma

Amministrazione autonoma è quella per la quale gli assegnatari provvedono direttamente e per proprio conto alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi, delle parti e delle aree di uso comune, nonché al pagamento delle tasse, delle imposte e dei contributi, ecc. ed al funzionamento dei servizi.

Le rate mensili dovute alla Gestione INACASA, a norma dell'art. 14 della legge 28 febbraio 1949, n. 43,

sono versate direttamente alla Gestione stessa da ciascun assegnatario, mediante appositi moduli di c/c postale. Le aliquote da destinarsi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e al pagamento dei servizi sono versate al Rappresentante con le modalità in seguito specificate.

La responsabilità dell'amministrazione viene assunta, per la rispettiva parte di competenza, dal Rappresentante e dall'eventuale Rappresentante fiduciario, i quali dovranno assolvere i compiti demandati loro dal presente regolamento, con la diligenza del buon padre di famiglia.

2) Amministrazione forfettaria

Amministrazione forfettaria è quella per la quale l'amministrazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi, delle parti e delle aree di uso comune vengono effettuate a cura di un Ente amministratore, nominato dalla Gestione INACASA, il quale provvede anche al funzionamento dei servizi ed al pagamento delle tasse, delle imposte, dei contributi, ecc.

Le rate mensili comprensive anche delle aliquote prestabilite per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per il funzionamento dei servizi, ecc. vengono versate all'Ente amministratore con le modalità indicate dall'Ente medesimo.

Il mandato all'Ente amministratore per l'amministrazione forfettaria viene conferito per un periodo non inferiore a due anni.

La Gestione INACASA si riserva il diritto di sostituire, in qualunque momento, al sistema di amministrazione autonoma, scelto dagli assegnatari, il sistema di amministrazione forfettaria, qualora dovesse risultare inefficiente lo stato di conservazione dello stabile, delle pertinenze e dei singoli alloggi, ovvero si constataste la incapacità degli assegnatari di autoamministrarsi, nonché in tutti gli altri casi in cui la Gestione stessa lo ritenesse necessario a suo insindacabile giudizio.

CAPITOLO II

Norme per l'amministrazione autonoma

Art. 5.

La consegna degli alloggi coi relativi accessori e pertinenze viene effettuata dalla Stazione appaltante nel giorno stabilito d'intesa con l'Incaricato Regionale personalmente agli aventi diritto. Il Rappresentante degli assegnatari è tenuto a presenziare alla consegna di tutti gli alloggi del fabbricato ed a coadiuvare la Stazione appaltante nelle conseguenti operazioni.

Nel contempo il Rappresentante prende in consegna le parti comuni del fabbricato e il Rappresentante fiduciario o l'Ente amministratore quelle comuni a più amministrazioni.

Delle avvenute consegne la Stazione appaltante redige verbale provvisorio, in contraddittorio con i rispettivi interessati.

All'atto della consegna dell'alloggio l'assegnatario deve stipulare il contratto di assegnazione con pro-

messa di futura vendita, le cui spese di registrazione sono a sua carico.

L'assegnatario è tenuto a prendere effettivo possesso dell'alloggio e ad occuparlo con il suo nucleo familiare entro tre mesi dalla data stabilita per la consegna. Trascorso detto termine, senza che l'alloggio risulti occupato come sopra, l'assegnatario sarà considerato rinunciatario, e l'alloggio sarà assegnato ad altro lavoratore.

Decorsi due mesi dalla data di consegna degli alloggi e delle parti comuni, la Stazione appaltante redige i verbali definitivi di consegna e di consistenza in contraddittorio, rispettivamente, con gli assegnatari con il Rappresentante e con il Rappresentante fiduciario, o l'Ente amministratore.

Ciascun verbale deve essere compilato in quattro esemplari, di cui uno per la Gestione, uno per la Stazione appaltante, uno per l'interessato ed uno per l'Ente amministratore.

Entro e fino alla scadenza del bimestre predetto le Amministrazioni autonome sono assistite dalle Stazioni appaltanti, alle quali deve essere rivolta qualsiasi richiesta di intervento.

Trascorso tale periodo, le Amministrazioni autonome sono assistite dall'Ente indicato dalla Gestione.

Art. 6.

Ogni assegnatario è tenuto a provvedere, direttamente ed a proprie spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del proprio alloggio, ed in particolare a quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare le persone, gli altri alloggi o le parti di uso comune.

Ogni assegnatario è tenuto a versare:

A) direttamente alla Gestione INACASA, una rata mensile costituita di due aliquote, di cui la prima per ammortamento, la seconda, pari a L. 85 a vano, per l'assicurazione della responsabilità civile verso terzi e dei danni derivanti alle parti comuni dello stabile da incendio comunque provocato, dalla caduta del fulmine e dallo scoppio del gas, nonché per il rimborso alla Gestione stessa delle spese di resocontazione e controllo dell'amministrazione.

La seconda aliquota potrà subire variazioni in più o in meno a giudizio della Gestione secondo l'andamento dei costi.

La rata mensile deve essere versata in unica soluzione entro i primi cinque giorni di ciascun mese, al quale la rata stessa si riferisce, sul c/c postale, di cui ai moduli appositamente consegnati a ciascun assegnatario;

B) direttamente al Rappresentante degli assegnatari che ne rilascerà ricevuta:

1) una aliquota mensile da stabilirsi sulla base del preventivo annuale di spesa e comunque non inferiore a L. 100 a vano, per la costituzione di un fondo con il quale far fronte alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti, delle aree ed impianti di uso comune fra gli assegnatari di ciascuna amministrazione. Di tale fondo il 40 per cento viene riservato alla manutenzione straordinaria ed il 60 per cento alla manutenzione ordinaria;

2) una aliquota aggiuntiva da stabilirsi sulla base del preventivo annuale, per le spese relative al funzionamento dei servizi, al pagamento delle imposte, tasse, contributi, ecc., comuni agli assegnatari di ciascuna amministrazione;

3) una aliquota da determinarsi sulla base del preventivo annuale di spesa e comunque non inferiore a L. 40 a vano, per la costituzione di un fondo, che i Rappresentanti degli assegnatari degli stabili interessati devono tenere depositato a disposizione del Rappresentante fiduciario, per le spese relative alla manutenzione delle strade, spazi verdi, giardini, impianti, ecc., per il rimborso delle imposte e per il funzionamento dei servizi, comuni a più amministrazioni.

Per ciascuna amministrazione, i fondi di cui ai punti 1) e 3) devono essere depositati presso un Istituto bancario, su distinti libretti di c/c, intestati impersonalmente all'amministrazione medesima. Il Rappresentante fiduciario rilascerà ricevuta delle somme a lui versate dai Rappresentanti degli assegnatari.¹

Compiti del Rappresentante degli assegnatari

Art. 7.

Il Rappresentante viene eletto dall'assemblea degli assegnatari, deve preferibilmente essere scelto fra gli assegnatari stessi e deve risultare persona di gradimento della Gestione e dell'Ente amministratore. Egli dura in carica sino alla data della sua sostituzione, che può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento.

L'assemblea deve inoltre procedere alla sostituzione del Rappresentante qualora venga richiesta dall'Incaricato Regionale o dall'Ente amministratore.

Il Rappresentante, sentito il parere dell'assemblea, può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

Art. 8.

Per quegli stabili per i quali, all'atto dell'immissione negli alloggi, non si sia ancora provveduto alla fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua potabile, nonché agli allacciamenti con le fognature, il Rappresentante è tenuto ad interessarsi presso gli Enti competenti per la rapida esecuzione dei lavori necessari.

Inoltre egli è tenuto a stipulare, ove occorra, i contratti di utenza per la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché a presentare la denuncia per l'imposta di consumo in abbonamento obbligatorio sui materiali di riparazione eccedenti quelli

¹ Ai sensi di quanto stabilito dal Comitato di Attuazione (46^a sessione dell'11 settembre 1952), il mancato pagamento delle aliquote, di cui all'art. 6 potrà comportare la dichiarazione di decadenza dal diritto all'alloggio, analogamente a quanto previsto dall'art. 17 della legge 28 febbraio 1949, n. 43, per le rate di ammortamento.

relativi alle opere ordinarie, a norma del regolamento per la riscossione delle imposte di consumo di cui al R.D. 30 aprile 1936, n. 138.

Art. 9.

Il Rappresentante provvede ad istituire, ove sia necessario e sentita l'assemblea degli assegnatari, il servizio di portierato, in conformità delle locali disposizioni o comunque quando tale servizio sia ritenuto indispensabile dalla Gestione INACASA o dall'Ente amministratore.

Il trattamento economico del suddetto personale deve essere regolato dal contratto nazionale di lavoro per la categoria.

Il Rappresentante è responsabile della esatta applicazione delle norme di legge nonché di quelle relative al contratto di lavoro di cui al precedente comma.

Art. 10.

All'inizio di ciascun esercizio, il Rappresentante deve provvedere alla compilazione di un preventivo, da cui risultino:

1) le spese che si prevedono nell'esercizio medesimo per manutenzione ordinaria, per manutenzione straordinaria, per servizi, tasse, imposte, ecc.;

2) le quote annue a carico di ciascun assegnatario;

3) la ripartizione delle quote annue in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio il Rappresentante deve redigere un consuntivo, distinto nelle voci suddette, da cui risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi congruagli attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Il preventivo ed il consuntivo debbono essere sottoposti, entro un mese dalla fine dell'esercizio, all'approvazione dell'assemblea degli assegnatari. Subito dopo il Rappresentante deve provvedere ad inviarne due copie all'Ente amministratore, corredate dei documenti giustificativi delle spese. L'Ente, effettuati i dovuti controlli, restituirà al Rappresentante i documenti predetti, con la nota degli eventuali rilievi e l'invito ad effettuare eventuali storni, variazioni, reintegri, quindi trasmetterà all'Incaricato Regionale copia del preventivo e del consuntivo e copia della nota rilievi.

Art. 11.

Il Rappresentante deve tenere:

a) il registro dei verbali dell'assemblea;

b) il registro di contabilità ad entrata ed uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro, in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferentisi alle voci specificate nell'art. 10;

c) un elenco degli assegnatari con le loro generalità.

I libri di cui ai punti a) e b) debbono essere numerati e convalidati in ogni pagina dall'Ente amministratore.

Il Rappresentante deve inoltre:

- d) convocare l'assemblea degli assegnatari;
- e) mantenere i necessari contatti fra gli assegnatari e l'Ente amministratore;
- f) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari, sempreché non contrastanti con il presente regolamento o con le altre disposizioni della Gestione;
- g) assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- h) comporre le eventuali divergenze fra gli assegnatari;
- i) stabilire le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, redigendo apposito regolamento interno, da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea e da portarsi a conoscenza di tutti gli assegnatari;
- l) ricorrere alle vie legali per il recupero dei crediti vantati dall'amministrazione autonoma per quote di rimborso servizi, imposte, tasse, ecc., nei confronti degli assegnatari morosi.

Art. 12.

Il Rappresentante deve accertarsi che gli assegnatari provvedano ad eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie alla buona conservazione dell'alloggio e comunque le opere la cui omissione possa arrecare danni alle persone, agli altri alloggi e alle parti di uso comune.

In caso di mancata esecuzione o di comprovata urgenza, il Rappresentante deve provvedere ad eseguire direttamente le opere suddette, ponendo a carico degli interessati le relative spese, per il recupero delle quali può ricorrere, sentita l'assemblea, anche alle vie legali.

Il Rappresentante deve provvedere al funzionamento dei servizi di interesse comune, al pagamento delle tasse e delle imposte ed alle opere di manutenzione ordinaria.

Per le opere di manutenzione straordinaria, il Rappresentante deve provvedere, salvo casi di comprovata urgenza, su espressa approvazione dell'assemblea o, qualora questa non provveda, su disposizione dell'Ente amministratore.

Art. 13.

Per manutenzione ordinaria delle parti di uso comune vanno intese, a titolo indicativo, le seguenti opere:

- revisione e riparazione dei tetti con sostituzione delle tegole rotte;*
- revisioni e ripassature dei terrazzi, con le sigillature e le riparazioni di fortuna per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua;*
- riparazioni e sostituzioni dei comignoli ed esalatori;*

riparazioni delle canne fumarie, dei tubi esalatori, delle grondaie, dei tubi pluviali, delle colonne di scarico e degli immondezzi, con gli sgomberi e le sostituzioni eventualmente necessari;

riparazioni delle colonne di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e del riscaldamento per la parte non a carico dei singoli assegnatari o delle aziende erogatrici;

riparazioni ordinarie agli impianti centrali e alle dotazioni comuni;

piccole e medie riparazioni isolate ai serramenti ed agli infissi in genere, delle parti comuni;

riparazioni e sostituzioni delle cinghie avvolgibili, nonché di maniglie, chiavistelli e cremonesi, nei locali comuni;

ripassatura degli intonaci e rivestimenti, con sigillature, rappezzi e ridipinture relative, nelle parti comuni;

ripassatura dei pavimenti con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle o listelli rotti, nelle parti comuni;

sostituzione di vetri nei locali comuni.

Per manutenzione straordinaria delle parti di uso comune vanno intese, a titolo indicativo, le seguenti opere:

refacimenti dei tetti, per vetustà e per riparazioni di gravi danni procurati da intemperie eccezionali, delle coperture e terrazze, delle grondaie e dei tubi pluviali;

refacimento per vetustà di impianti e tubazioni di distribuzione e scarico;

riparazioni generali per vetustà degli infissi, con sostituzione di parti anche di intelaiature o di singoli serramenti;

refacimento di grandi tratti di intonaco o di rivestimenti;

refacimenti di pavimenti nelle parti comuni;

ridipintura di facciate e locali comuni e riverniciatura di infissi generali periodiche.

Art. 14.

Sono da considerarsi, a titolo indicativo, parti di uso comune:

- muri maestri;*
- androni ed ingresso scale;*
- scale e pianerottoli;*
- corridoi e locali comuni;*
- lavatoi, stenditoi, locali caldaie, ascensori e cabine;*
- alloggi o locali accessori e relativi impianti e servizi destinati al servizio di portierato, custodia o guardiania;*
- cortili, strade di accesso, spazi verdi, ripostigli comuni, alberature, prati, ecc.*
- terrazze, tetti e sottotetti;*
- fognature, pozzi neri, pozzi idrici e tutti gli eventuali impianti esistenti per luce, gas, ascensore, ter-*

mosifone centralizzato, energia industriale, fognature, immondezzaio, sino alle diramazioni ai locali pertinenti a ciascun alloggio.

Assemblee

Art. 15.

L'assemblea degli assegnatari si riunisce tutte le volte che il Rappresentante lo reputi necessario o quando lo stesso ne abbia avuta richiesta dall'Ente amministratore, dall'Incaricato Regionale o da almeno un quarto degli assegnatari, o comunque almeno una volta l'anno per l'approvazione del bilancio di cui all'art. 10.

La convocazione, contenente l'ordine del giorno, il luogo, il giorno e l'ora della riunione, deve essere notificata a mezzo raccomandata a tutti gli assegnatari, all'Ente amministratore e all'Incaricato Regionale, almeno cinque giorni prima della data prefissata.

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando sia presente almeno il 75 per cento degli interessati in prima convocazione, ed almeno il 35 per cento degli interessati in seconda convocazione.

L'assemblea elegge il proprio presidente e il segretario.

Nel caso che l'ordine del giorno preveda il cambiamento del sistema di amministrazione, l'assemblea viene presieduta dall'Incaricato Regionale, con la partecipazione non inferiore al 50 per cento degli assegnatari.

Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole di almeno il 50 per cento più uno degli intervenuti, sia in prima sia in seconda convocazione. A parità di voti prevale il voto del presidente dell'assemblea.

Il Rappresentante assegnatario deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua sostituzione o sul rendiconto della sua gestione.

Gli assegnatari possono farsi rappresentare da altra persona munita di delega scritta. Non è ammessa più di una delega alla stessa persona.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi nel registro tenuto dal Rappresentante degli assegnatari.

Art. 16.

La 1ª assemblea dei Rappresentanti degli assegnatari per la elezione prevista dal precedente art. 3 del proprio fiduciario viene convocata e presieduta dall'Incaricato Regionale.

Le assemblee successive vengono convocate dal Rappresentante fiduciario anche a richiesta dell'Ente amministratore o dell'Incaricato Regionale o di un numero di Rappresentanti corrispondente al 25 per cento degli assegnatari interessati, e comunque almeno una volta l'anno per l'approvazione del bilancio.

La convocazione, contenente l'ordine del giorno, il luogo e l'ora della riunione, deve essere notificata

a mezzo raccomandata a tutti i Rappresentanti, all'Ente amministratore e, ove necessario, all'Incaricato Regionale, almeno quindici giorni prima della data prefissata.

L'assemblea elegge il proprio presidente e il segretario.

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando sia presente un numero di Rappresentanti corrispondente almeno al 75 per cento degli assegnatari interessati, in prima convocazione, e al 35 per cento in seconda convocazione.

In caso di impedimento i Rappresentanti possono essere sostituiti da persona appositamente nominata dalle rispettive assemblee degli assegnatari.

Ogni Rappresentante ha diritto a tanti voti quanti sono gli assegnatari rappresentati.

Le deliberazioni, sia in prima sia in seconda convocazione, si considerano valide se approvate con il voto favorevole di un numero di Rappresentanti, corrispondente almeno al 50 per cento più uno degli assegnatari rappresentati in assemblea. A parità di voto prevale la parte indicata dal Rappresentante fiduciario.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi sul registro dei verbali tenuto dal Rappresentante fiduciario.

Art. 17.

L'assemblea dei Rappresentanti:

1) nomina, revoca e sostituisce il Rappresentante fiduciario, oppure ne delega i compiti all'Ente amministratore, previa accettazione delle condizioni e modalità da questi proposte;

2) prende atto delle parti, degli impianti e dei servizi di uso comune, all'amministrazione e manutenzione dei quali deve provvedere il Rappresentante fiduciario o l'Ente amministratore;

3) approva i preventivi e i consuntivi predisposti dal Rappresentante fiduciario;

4) stabilisce quali spese il Rappresentante fiduciario può fare di propria iniziativa e quali somme i Rappresentanti debbono allo scopo versargli mensilmente prelevandole dall'apposito fondo;

5) approva, di volta in volta, tutte le altre spese non comprese tra quelle di cui al punto 4), stabilendo altresì le modalità di esecuzione degli eventuali lavori.

Art. 18.

Le disposizioni di cui al presente Regolamento concernenti il Rappresentante degli assegnatari valgono anche per il Rappresentante fiduciario, tenendo presenti le diverse sfere di competenza e intendendosi quindi sostituiti l'assemblea degli assegnatari con quella dei Rappresentanti, i singoli assegnatari con i singoli Rappresentanti, le parti e i servizi di uso comune agli assegnatari di ciascuna amministrazione con le parti ed i servizi di uso comune fra più amministrazioni interessate.

CAPITOLO III

Norme per l'amministrazione forfettaria

Art. 19.

Per l'amministrazione forfettaria valgono le norme stabilite per le Amministrazioni autonome con le seguenti modifiche:

1) la consegna degli alloggi agli aventi diritto coi relativi accessori e pertinenze viene effettuata dall'Ente amministratore, previa redazione del verbale definitivo, in contraddittorio con i rispettivi interessati. Ciascun verbale deve essere compilato in tre esemplari, di cui uno per la Gestione, uno per l'interessato ed uno per l'Ente amministratore;

2) le parti di uso comune restano in consegna all'Ente amministratore, salvo quelle eventualmente affidate al Rappresentante fiduciario.

Ove lo stabile abbia una quota di partecipazione su porzioni di suolo comuni con altre palazzine di amministrazione autonoma, il sistema di amministrazione e manutenzione degli spazi comuni verrà deciso dai Rappresentanti degli assegnatari e dal Rappresentante dell'Ente amministratore, a maggioranza di quote;

3) la rata mensile che ciascun assegnatario deve versare all'Ente amministratore, con le modalità indicate dall'Ente medesimo, è costituita dalle seguenti aliquote:

a) aliquota di ammortamento;

b) aliquota per l'amministrazione e la manutenzione ordinaria, concordata preventivamente tra la Gestione INACASA e l'Ente amministratore;

c) aliquota per la manutenzione straordinaria e per l'assicurazione, fissata nella misura di L. 50 vano/mese;

d) aliquota per il funzionamento dei servizi, il pagamento delle imposte, tasse, ecc., comuni agli assegnatari della propria amministrazione;

e) aliquota per la manutenzione delle strade, spazi verdi, giardini, impianti, ecc., per il rimborso delle imposte e per il funzionamento dei servizi, comuni a più amministrazioni.

Le aliquote di cui ai punti b) e c) possono subire variazioni in più o in meno a giudizio della Gestione secondo l'andamento dei costi.

Le aliquote di cui ai punti d) ed e) sono stabilite annualmente dall'Ente amministratore e sono soggette a conguaglio;

4) ogni assegnatario è tenuto a provvedere per proprio conto ed a proprie spese alla esecuzione delle seguenti opere nell'interno del proprio appartamento:

a) riparazioni di tutti i danni, guasti e deterioramenti causati da cattivo uso o negligenza;

b) riparazioni di piccola manutenzione dovute all'uso;

c) pulitura delle canne fumarie;

d) sgombero degli scarichi;

e) riparazioni dell'impianto del gas, dell'energia elettrica, di riscaldamento, igienico-sanitario e del-

l'acqua potabile, anche per i guasti prodotti dal gelo, sino alle diramazioni;

f) riparazioni e sostituzioni delle cinghie avvolgibili, nonché delle serrature, maniglie, chiavistelli e cremonesi;

g) ripassature dei pavimenti con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle o listelli rotti;

h) sostituzione dei vetri rotti, anche a causa di intemperie;

5) l'Ente amministratore è tenuto a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria non solo delle parti comuni del fabbricato, ma anche dei singoli alloggi, nonché ad assicurare il funzionamento dei servizi ed il pagamento delle tasse e delle imposte, rivalendosi sugli assegnatari responsabili, per spese di manutenzione dovute a guasti provocati da cattivo uso o negligenza;

6) l'Ente amministratore è tenuto ad eseguire quanto previsto all'art. 8;

7) alla fine di ogni esercizio l'Ente amministratore deve dare agli assegnatari il rendiconto delle somme riscosse e delle spese sostenute per il funzionamento dei servizi e per il pagamento delle imposte, tasse, ecc., procedendo agli eventuali conguagli con gli assegnatari stessi;

8) il Rappresentante degli assegnatari deve provvedere soltanto:

a) a mantenere i necessari contatti con l'Ente amministratore;

b) a portare a conoscenza degli assegnatari le comunicazioni fattegli a tale scopo dall'Ente amministratore;

c) a comporre le eventuali divergenze fra gli assegnatari, riferendone all'Ente amministratore;

9) nell'assemblea dei Rappresentanti, di cui agli artt. 3 e 16, il Rappresentante è sostituito dalla persona designata dall'Ente amministratore e le somme di cui ai punti 4 e 5 dell'art. 17 sono versate al Rappresentante fiduciario direttamente dall'Ente amministratore.

CAPITOLO IV

Norme di carattere generale

Art. 20.

Gli alloggi sono destinati ad esclusivo uso di abitazione. È tuttavia consentito l'esercizio di quei mestieri e professioni che abitualmente vengono svolti a domicilio nell'ambito familiare.

Gli assegnatari debbono:

assicurare la più scrupolosa pulizia non solo nel loro appartamento, ma anche nei locali di uso comune, secondo il regolamento da emanarsi ai sensi della lettera i) del precedente art. 11;

curare ove non esista il servizio di portierato la chiusura del portone esterno durante la notte;

usare quelle precauzioni e quegli accorgimenti atti a garantire la cordiale convivenza e la tranquillità reciproca. Essi sono responsabili, anche per i loro

familiari, locatari od ospiti, dei danni comunque arrecati alle persone, agli altri alloggi o alle parti di uso comune;

evitare di collocare vasi e cassette da fiori non convenientemente assicurati sui davanzali e non sistemati in modo da impedire lo stillicidio sui locali e sulle aree sottostanti;

consentire l'accesso nel loro alloggio sia per ispezioni ordinate dalla Gestione o dall'Ente amministratore sia per l'esecuzione di lavori ritenuti necessari.

È fatto divieto:

di apportare varianti o modifiche alla consistenza degli alloggi e dei fabbricati, accessori e pertinenze, senza la preventiva autorizzazione della Gestione;

di tenere depositi di materiali infiammabili in quantità superiore a quella occorrente per gli usi domestici;

di lasciare biciclette, micromotori od altri mezzi di locomozione negli androni, nelle scale, nelle aree e nei locali di uso comune, salvo che in quelli all'uopo destinati;

di apporre targhe ed insegne in genere senza il preventivo benestare dell'Ente amministratore. Sono solamente consentite le targhe d'uso sui singoli portoncini.

Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio e di manutenzione.

Gli assegnatari che riscattino anticipatamente l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente Regolamento, fino a quando tutti gli alloggi componenti lo stabile non siano stati trasferiti in proprietà dei rispettivi aventi diritto.

Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche coloro che hanno acquistato negozi od altri locali costruiti dalla Gestione, nei complessi INACASA.

Art. 21.

Le aliquote di ammortamento e le aliquote accessorie previste dal presente Regolamento a carico degli assegnatari sono calcolate in base al numero dei vani virtuali attribuiti dalla Gestione a ciascun alloggio.

Per gli alloggi del Primo Settennio, il calcolo verrà effettuato, in via transitoria, in base al numero dei vani legali, sino a quando non saranno stati determinati costi definitivi a carature.

Con gli stessi criteri devono essere comunque ripartite fra gli assegnatari interessati le spese comuni, ivi comprese quelle inerenti agli alloggi in corso di assegnazione.

Per quegli stabili nei quali esistano l'impianto dell'ascensore e quello di riscaldamento, la ripartizione delle spese per la conservazione, la manutenzione e l'esercizio dei detti servizi, viene effettuata, a scelta degli assegnatari, o secondo le locali consuetudini, oppure tenendo conto, per l'impianto di riscaldamento, della superficie irradiante, e per l'impianto dell'ascensore, del numero dei vani utili di ciascun alloggio, in relazione all'altezza del piano, salvo che gli interessati non stabiliscano il sistema a gettone.

Art. 22.

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti quello pubblicato nella G. U. n. 84 dell'8 aprile 1952, con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Ricorsi di lavoratori assegnatari al Comitato

Al Comitato di attuazione spettava di decidere, in via amministrativa, i ricorsi avanzati dai lavoratori assegnatari; la legge precisava infatti che la possibilità da parte del lavoratore di proporre nei confronti della Gestione INACASA azioni di competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria restava subordinata all'esito di un ricorso amministrativo al Comitato.

Termine stabilito per la presentazione del ricorso: 30 giorni dalla data di comunicazione o di conoscenza del provvedimento da impugnare; termine stabilito per la decisione del Comitato: 90 giorni dalla presentazione del ricorso medesimo.

Il ricorso aveva l'evidente scopo di prevenire liti giudiziarie sia nell'interesse dei lavoratori, sia nell'interesse della Gestione. La decisione del Comitato si estendeva alle questioni di legittimità e di merito con la conseguente facoltà di annullamento, revoca o modifica dell'atto contestato; ma, essendo adottato per « fini di giustizia » la sua efficacia era limitata al caso deciso, costituendo un provvedimento amministrativo.

Oltre ai ricorsi, il Comitato prese in considerazione numerosi esposti e istanze, che non avevano carattere di ricorso, interessando in proposito la Gestione per l'adozione, caso per caso, di opportuni provvedimenti rientranti nel potere discrezionale della Gestione medesima.

Confortato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato e della Corte di Cassazione circa gli alloggi costruiti dalla Gestione INACASA e dagli Enti di edilizia popolare in genere, il Comitato dichiarò inammissibili i ricorsi comunque riflettenti pretese connesse alla fase precedente all'atto di assegnazione, come la mancata accettazione della prenotazione, la graduatoria di assegnazione e la scelta dell'alloggio.

Il Comitato peraltro ritenne sufficiente la semplice affermazione della lesione di un diritto soggettivo lamentata dal lavoratore, anche se a priori apparisse manifesta la inesistenza di diritti lesi, come ad esempio nei citati casi di ricorsi riflettenti questioni antecedenti all'atto di assegnazione, per portare il suo esame sulla materia segnalata.

Il termine per ricorrere era perentorio e il Comitato dichiarò l'irricevibilità del ricorso proposto dopo la sua scadenza, anche se nei termini si fosse fatto ricorso alla Magistratura ordinaria.

Il rigido principio della perentorietà del termine fu peraltro temperato in pratica in tutti quei casi in cui si riconobbe particolarmente difficoltoso per l'interessato la sicura individuazione del provvedimento da impugnare o la sua data di adozione e nei casi in cui potevano sorgere dubbi sulla data

in cui l'interessato era venuto a conoscenza del provvedimento lesivo.

In mancanza di norme espresse di legge, il Comitato pose particolare attenzione nello stabilire chiarezza e uniformità di criteri di procedura dell'istruttoria dei ricorsi. In armonia ai principi generali fu espressamente richiesta la notifica del ricorso ai contro interessati, ove altro lavoratore potesse essere pregiudicato dall'eventuale accoglimento del ricorso. Il Comitato, dichiarò l'ammissibilità del ricorso presentato dal Rappresentante degli assegnatari ove il diritto leso si riferisse a beni, servizi ed impianti di uso comune degli assegnatari. Negò la legittimazione quando la pretesa aveva riferimento a beni del singolo assegnatario o ai suoi esclusivi diritti od obblighi.

Le materie trattate nei ricorsi riguardarono principalmente l'assegnazione e occupazione degli alloggi, la determinazione dei canoni di ammortamento e la durata dell'ammortamento stesso, la caratura degli appartamenti, gli inconvenienti tecnici delle costruzioni, l'attribuzione di aree di pertinenza di fabbricati, specie, quest'ultima, in relazione a pretese di assegnatari di piani terreni.

In base alle disposizioni di legge¹ l'esistenza e l'accertamento dei requisiti richiesti costituisce condizione non solo per la validità della prenotazione e dell'assegnazione ma anche della consegna dell'alloggio; il Comitato si occupò pertanto delle questioni relative alla sussistenza di tali requisiti al momento della consegna. In particolare fu respinto qualche ricorso per mancanza del requisito della residenza o della circostanza di non essere già proprietari di un'abitazione.

Circa quest'ultimo requisito fu stabilita la massima, ad integrazione delle disposizioni di legge — carenti soprattutto per quanto riguarda gli alloggi di cooperativa costruiti nel quadro del piano aggiuntivo² — ed in conformità a decisioni giurisprudenziali ed a pareri della Commissione centrale, che il requisito stesso dovesse ritenersi sussistente nei casi in cui non si verificava la piena disponibilità dell'alloggio (caso della nuda proprietà o di inabitabilità dell'alloggio) o, pur essendovi la disponibilità, l'alloggio non aveva i requisiti minimi di igiene o comodità per l'uso di abitazione della famiglia.

Fu affermato il principio che, essendo la Gestione proprietaria e degli alloggi e delle aree e pertinenze comuni fino all'integrale pagamento del canone di ammortamento ed alla stipulazione del conseguente atto di compravendita, gli assegnatari non avevano alcun diritto a modifiche o aggiunte all'alloggio assegnato nonché all'attribuzione di porzioni di aree circostanti i fabbricati.

Ugualmente fu negato all'assegnatario il diritto di modificare la caratura dell'alloggio e di variare il canone di ammortamento. Fu curata inoltre l'applicazione della norma del Comitato relativa all'attribuzione, agli assegnatari di alloggi al piano terreno, di porzioni delle aree di distacco, al fine di evitare servitù di intospezione a carico degli alloggi medesimi.

I ricorsi relativi a inconvenienti o deficienze tecniche degli alloggi o delle parti comuni dello stabile furono accolti quando si trattava di gravi vizi di costruzione. Furono invece respinti quando i difetti erano da attribuire alla manchevole manutenzione ordinaria e straordinaria, che doveva quindi essere eseguita con gli appositi fondi costituiti dalle aliquote versate a tale scopo dagli assegnatari.

Numerosi ricorsi furono avanzati contro i provvedimenti di dichiarazione di rinuncia d'ufficio o di decadenza dall'assegnazione per mancata occupazione e abitazione dell'alloggio entro i tre mesi dalla consegna (art. 2 dei contratti di assegnazione), per morosità nel pagamento dei canoni di riscatto³ o per locazione o sublocazione abusiva dell'alloggio⁴. Alcuni assegnatari o aspiranti assegnatari presentarono ricorso per chiedere la pronuncia di decadenza nei confronti di altri assegnatari inadempienti adducendo il proprio interesse alla scelta o rispettivamente all'assegnazione dell'alloggio ritenuto disponibile a causa dell'inadempienza del titolare. In tali casi il ricorso fu respinto per mancanza di provvedimento impugnabile della Gestione; la pratica tuttavia fu trasmessa alla Gestione per gli accertamenti e per eventuali provvedimenti d'ufficio.

¹ Legge 26 novembre 1955, n. 1148, art. 8.

² D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265.

³ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, art. 11.

⁴ D.P.R. 22 giugno 1949, n. 340, art. 21.

9. Elementi sul fabbisogno di servizi collettivi nei quartieri residenziali

I] Abbiamo già analizzato ampiamente (vedi a pag. 54 la parte dedicata alla « Costruzione degli alloggi e dei complessi ») l'opera svolta dall'INACASA in questo settore così delicato, in condizioni di particolare difficoltà. Ci limitiamo qui ad aggiungere un estratto di uno studio maturato in seno al Piano, che riassume gli studi e le prime esperienze compiute dall'INACASA in un campo ancora in massima parte inesplorato per i nostri urbanisti. Lo studio, intitolato « La scala del quartiere residenziale », che è stato pubblicato nel 1952 dell'Istituto Nazionale di Urbanistica nel volume « Esperienze urbanistiche in Italia », propone una definizione del « Quartiere residenziale autosufficiente » e della « Unità residenziale », e valuta, per l'uno e per

l'altra, le caratteristiche ed i coefficienti di superficie, volume, ecc., per le singole categorie di servizi ritenuti indispensabili.

Se qualcuno di questi elementi può apparire oggi in parte superato, e qualche coefficiente da aggiornare, grazie anche alla vastità delle esperienze raccolte successivamente attraverso le realizzazioni del Piano, si può affermare però che i concetti esposti nelle pagine che seguono hanno avuto un peso effettivo nello sviluppo della urbanistica italiana, soprattutto per l'organicità con cui è stato affrontato, in tempi di esperienze assai scarse, il problema di una progettazione completa dei centri residenziali, estesa a tutti i servizi collettivi e sociali di quartiere.

« La scala del quartiere residenziale » di Adalberto Libera

Estratto

Questo breve studio non è ufficialmente presentato dall'INACASA ma è il tentativo, del tutto personale (furono miei collaboratori gli architetti Panzarasa e Genta), di riassumere gli studi e le prime esperienze urbanistiche dell'INACASA, per trarne una guida pratica, valida all'atto della progettazione urbanistica del *Quartiere Residenziale*.

Manca un manuale di pratica consultazione e, d'altra parte, la vasta bibliografia, in gran parte straniera, è di difficile consultazione; inoltre, le situazioni di quei paesi sono spesso profondamente diverse dalle nostre.

Disponiamo solo dello studio elaborato dall'architetto Tedeschi, pubblicato sui nn. 16 e 17 di « Metron »; ma il metodo analitico adottato non coglie sempre — a mio parere — la complessità dei fenomeni; comunque, i dati forniti non sono « pronti per l'uso ».

Diffido moltissimo di quanti affrontano i problemi pratici della vita con la minuta e complicata indagine statistica, ed usano vestire la propria trattazione dell'« abito » scientifico.

Se l'urbanistica è la *proiezione sul piano spaziale delle esigenze del vivere civile e collettivo*, quando tale argomento non sia oggetto dell'intuizione, è

quasi sempre fenomeno empirico e, come tale, va controllato nei risultati delle pratiche esperienze (Goethe: « lieve empirismo, che avvolge di sé l'oggetto e diviene vera teoria »).

Le inchieste analitiche non fanno che trasferire l'approssimazione di una valutazione complessiva alla somma di numerose approssimazioni particolari. Comunque, la valutazione di un fenomeno non rimane totalmente valida col cambiare del luogo e, tanto meno, col variare del tempo. Con ciò, non si vuole negare la necessità e la possibilità di chiarire sempre più l'urbanistica nei suoi vari aspetti, ma si ritiene necessario di consigliare la massima ragionevolezza: non dobbiamo pretendere di conoscere la *esatta valutazione* dei fenomeni, ma piuttosto conoscere la *validità dell'approssimazione*.

È perciò che, in questo breve studio, sono messi in rilievo solo gli elementi urbanistici, quelli necessari alla progettazione; ed essi sono tutti valutati in rapporto al numero degli abitanti del quartiere, all'elemento, cioè, più vistoso e determinante della soluzione.

Per delimitare l'argomento, dirò, appunto, che le dimensioni del *quartiere residenziale*, qui trattato, tendono al limite di 10.000 abitanti ed a quello dei 1.500 abitanti per l'unità abitativa.

Data la limitatezza dell'argomento, « Il quartiere residenziale », e, in particolar modo, il quartiere INACASA, non si fa cenno, se non indirettamente, alle relazioni necessariamente esistenti tra il quartiere e la più vasta zona urbanistica; è taciuta anche la relazione tra residenza e luogo di lavoro in quanto, generalmente, essa è già scontata all'atto della progettazione urbanistica. Si prendono quindi le mosse dal classico principio di « autosufficienza » del quartiere residenziale e, cioè, dalla necessità di commisurare l'attrezzatura dei servizi collettivi del quartiere al numero ed alle esigenze dei suoi abitanti.

Il grado di autosufficienza. — Il concetto di « autosufficienza », valido in astratto, rimane valido, in concreto, solo in condizioni che, per la nostra popolarissima Italia e, più, per i quartieri INACASA, generalmente adiacenti a grosse città, sono estremamente rare: il quartiere dovrebbe essere così distante da altri centri per cui tutte le attrezzature teoricamente necessarie per la convivenza civile, oltre che sufficienti, fossero praticamente ed economicamente possibili. In pratica, e nelle nostre condizioni, si dovrà quindi parlare di *grado di autosufficienza*; intendendo con ciò che la attrezzatura necessaria sarà limitata da quella che già esistesse appunto nei quartieri e nelle città relativamente vicine e fosse sufficiente e valida anche per il quartiere in esame.

Tali condizioni si realizzano quando coincidono la vicinanza di altre zone urbane e la limitata capacità del quartiere; ad esempio, 4-5 mila abitanti. Per capacità 10.000, la « autosufficienza » può essere quasi totale, anche se il quartiere è adiacente ad altri.

Il grado di differenziazione. — Vediamo ora il carattere relativo alla struttura formale e funzionale del quartiere residenziale e, cioè, il « grado di differenziazione » del suo organismo.

Nella sua minima differenziazione, si potrà distinguere:

il centro, nel quale si raggruppano gli edifici e gli spazi dei servizi collettivi;

la trama edilizia della zona residenziale;

le arterie di traffico.

Quando la dimensione del quartiere diviene notevole, o per quantità di abitanti o per bassa densità, quando cioè la distanza fra il centro e le abitazioni più lontane supera i 200 metri circa, può divenire opportuno, o necessario, passare ad un secondo grado di differenziazione, e, cioè, dall'« unico centro » ad « un centro principale e più centri secondari ». Analogamente, la massa edilizia può essere differenziata in settori di quartiere (o « unità abitative ») e le arterie di traffico sempre più si differenzieranno, distinguendo le esigenze e graduando le sezioni stradali.

Questo *secondo grado di differenziazione* è richiesto dalle seguenti ragioni pratiche: *avere sotto casa* i

negozi di prima necessità, è forse l'unica o comunque la più chiara idea urbanistica da tutti condivisa; ancora meglio se « nei pressi » è la fermata dell'autobus, l'asilo e il gioco dei bambini. Ciò corrisponde a reali esigenze pratiche della vita quotidiana e familiare.

Queste sono le ragioni per cui non è ammissibile una distanza superiore ai 200 metri tra queste attrezzature e le abitazioni più lontane.

Chiarito, nelle ragioni e nei limiti, il così detto « II grado di differenziazione », è necessario attirare l'attenzione del progettista sui limiti entro i quali sono chiaramente validi l'uno o l'altro grado di differenziazione e sul lasco entro il quale la differenziazione è possibile ma non necessaria.

L'UNITÀ D'ABITAZIONE

Tra la *casa* ed il *quartiere residenziale* sta forse una nuova realtà che fino ad ora non abbiamo — io penso — preso in sufficiente considerazione, e cioè, *l'unità d'abitazione*. Ecco, a mio parere, i suoi caratteri fondamentali:

I limiti. — L'« unità d'abitazione » è l'organismo edilizio, nella sua espressione più completa, ed è, nel contempo, cellula dell'organismo urbanistico.

Le ragioni funzionali. — Risponde a precise esigenze pratiche e funzionali relative all'attività quotidiana delle famiglie:

avere « sotto casa », o nei pressi, l'autorimessa e la fermata dell'autobus per l'uomo che si reca al lavoro;

avere « sotto casa » i negozi per le spese giornaliere della donna;

avere nei pressi l'asilo nido, l'assistente sociale, gli spazi all'aperto per il gioco dei bambini;

avere centralizzati i servizi per il riscaldamento collettivo, la lavanderia, il portierato con deposito biciclette, l'ufficio per l'amministrazione e manutenzione, ecc.

(Si ritiene opportuno frenare la tendenza che molti progettisti possono avere, guidati dall'amore per le soluzioni acute e perfette, per cui sono portati a cercare di esprimere la massima differenziazione.

Ciò avviene anche in altri campi e, ad esempio, in quello del problema distributivo dell'alloggio: differenziare il *reparto giorno* dal *reparto notte* è cosa logica da certi punti di vista, ma può divenire inutile e con ciò dannosa; ad esempio, negli alloggi molto piccoli.

Ad ogni criterio di differenziazione si oppone sempre un criterio di unificazione e, tra i casi « limite » chiaramente identificabili e valutabili, vi sono sempre dei laschi entro i quali la scelta non è guidata da una ragione, bensì dall'intuizione della relazione esistente tra due ragioni.

Alla esigenza dell'isolamento individuale che chiede la differenziazione dell'alloggio, si contrappone quella

del raccoglimento familiare e quelle pratiche del facile traffico, della possibilità di riscaldare l'alloggio con unica stufa, ecc.

Analogamente: alle ragioni dell'avere i negozi «sotto casa» si contrappone quella per cui il centro principale nel quartiere non rimanga svuotato di vita e diminuiscano le possibilità degli incontri spontanei, dei contatti sociali).

Le ragioni psicologiche. — È nell'istinto del cittadino il desiderio di distinguere la propria casa e la propria contrada.

Distinguere il proprio dall'altrui è condizione di interessamento. Distinguere la propria associazione di alloggi e la propria comunità da altre associazioni ed altre comunità, permette e spinge a curare, in collaborazione, la propria unità abitativa.

Questa possibilità di contatti sociali, questa tendenza al «buon vicinato», corrispondono ad una spontanea aspirazione dell'uomo; gli studiosi di urbanistica l'hanno recentemente messa in rilievo e definita: *voisinage*, *community*, ecc.

Samonà-Piccinato, a proposito del quartiere Mestre-Venezia, hanno detto «campiello».

Libertà espressiva. — L'unità d'abitazione può esprimersi in tutte le ipotesi edilizie, dal monoblocco di Marsiglia, che alberga in sé tutti i servizi collettivi dell'abitazione, alla soluzione più estensiva. In ogni caso, la quantità di materia edilizia è dominabile all'atto della progettazione e può esprimersi in unità.

L'organismo. — L'unità d'abitazione ha i caratteri fondamentali dell'organismo cellulare: il protoplasma ed il nucleo, la trama edilizia delle abitazioni ed il centro dei propri servizi collettivi.

Interesse espressivo. — Esprimere plasticamente ed in unità l'organismo edilizio, differenziando il tessuto dal nucleo, significa creare elementi di interesse: interesse nel loro contrasto e nella loro connessione; significa ancora, sostenere il gioco della composizione plastica (che da solo potrebbe risultare gratuito) con il contenuto di valori reali e comprensibili.

Possibilità economica. — La dimensione economica delle iniziative di Enti parastatali, industriali ed immobiliari permette, oggi, di affrontare il complesso dell'unità di abitazione e permette, di conseguenza, la concezione unitaria in sede di progettazione.

Il taglio di dette iniziative può variare da 300 a 600 milioni, e cioè, tra i 1.000 ed i 2.000 abitanti. Il finanziamento dei servizi collettivi è garantito dal numero degli utenti.

L'associazione di unità d'abitazione. — Programmi edilizi di più vaste dimensioni, 5-10.000 abitanti, e cioè, veri quartieri residenziali, potranno realizzarsi associando più unità d'abitazione e dotando tale associazione dei servizi collettivi relativi a questa maggiore dimensione.

Ma quanto più interessante e vivo sarà questo quartiere nel quale le sue parti possono essere progettate con libertà di espressione, ognuna unitaria in sé e varia nel paragone con le altre!

D'altra parte, l'atto creativo non può affrontare, in una sola volta, ed esprimere plasticamente, la materia edilizia di 10.000 abitanti, per l'assenza di spunti urbanistici di sufficiente interesse.

Riprova. — A riprova ed a conforto di quanto detto, esaminiamo alcuni dei Piani realizzati dall'INACASA: i caratteri dell'unità d'abitazione si vanno delineando spontaneamente, per la logica necessità e sembrano preludere ad un chiarimento che potrebbe essere di grande interesse per i futuri piani urbanistici.

PROMEMORIA AD USO DEL PROGETTISTA

I servizi collettivi dell'unità d'abitazione.

- 1) Il gruppo dei negozi per gli acquisti giornalieri delle famiglie.
- 2) Gli spazi per i giuochi dei ragazzi e quelli per i bambini.
- 3) La sede per l'assistente sociale.
- 4) La sala per le riunioni sociali.
- 5) I servizi per il portierato, il giardinaggio, l'amministrazione e la manutenzione.
- 6) L'asilo nido.
- 7) L'autorimessa.
- 8) Gli impianti collettivi di lavanderia, riscaldamento, elettricità, acqua, gas.

Consistenza edilizia delle abitazioni. — Per stendere e verificare in prima approssimazione la trama edilizia delle abitazioni (scala 1:2000-1:1000), è sufficiente la relazione:

$$1 \text{ vano/piano} = m. 1,60 \text{ di lunghezza del corpo di fabbrica}$$

e cioè, per ogni piano dell'edificio, un vano INACASA insiste per m. 1,60 sulla lunghezza del corpo di fabbrica. Fanno eccezione «le case a schiera» con alloggi su 2 piani e «le case a ballatoio», per le quali il coefficiente sale ad 1,7-1,8.

Per una approssimazione maggiore (scala 1:1000-1:500) e per il tipo edilizio normale (case con 2 alloggi per scala/piano) si può così valutare l'interesse di scala o lo sviluppo longitudinale di 2 alloggi a cavallo di scala:

$$\begin{aligned} \text{per 2 alloggi di 5 vani} &= mt. 16-18; \\ \text{» 2 » » 6 »} &= \text{» 18-20;} \\ \text{» 2 » » 7 »} &= \text{» 20-22.} \end{aligned}$$

I SERVIZI COLLETTIVI

I servizi collettivi del Quartiere Residenziale si realizzano con le seguenti attrezzature:

- 1) Attrezzatura religiosa;
- 2) » scolastica;
- 3) » commerciale;
- 4) » amministrativa e finanziaria;
- 5) » di vigilanza;

- 6) Attrezzatura di assistenza sociale;
- 7) » sanitaria;
- 8) » ricreativa;
- 9) » sportiva;
- 10) » dei trasporti;
- 11) » delle aree libere;
- 12) » servizi tecnici di quartiere.

1) *L'attrezzatura religiosa.* — L'attrezzatura religiosa del quartiere residenziale è costituita dalla Chiesa e dalle costruzioni accessorie. L'organizzazione è retta in Parrocchia, e dipende dal Vescovado.

La dimensione normale di una parrocchia si aggira sulle 5.000 anime; le 10.000 anime sono da considerarsi un limite massimo.

Nuclei di 2.000 e 3.000 abitanti, distanti dalla prossima parrocchia, possono essere serviti da piccole chiese, con attrezzature più semplici, dette chiese succursali.

La parrocchia, oltre agli scopi spirituali e morali, ha oggi funzioni sociali, assistenziali e ricreative.

Elementi: La parrocchia è costituita da:

- a) la Chiesa, il campanile, la sacrestia, la canonica;
- b) gli uffici e i locali di riunione;
- c) il sacro antistante la Chiesa ed i campi di giuoco.

Dimensioni: L'area totale di una parrocchia non è strettamente proporzionale al numero degli abitanti, ma piuttosto al grado di completezza dell'attrezzatura, e può variare da un minimo di mq. 6.500 ad un massimo di 1 ettaro.

Area coperta della Chiesa:

$$S = 0,10 - 0,20 \times \text{n. abitanti}$$

$$S \text{ media} = 1.300 \text{ mq.}$$

N.B. - Lunghezza massima = m. 50.

Area coperta delle costruzioni annesse:

$$S = \frac{\text{mq. } 0,03 \times \text{n. abitanti}}{\text{n. piani}}$$

$$S \text{ media} = \frac{400 \text{ mq.}}{\text{n. piani}}$$

Area campi di giuoco e sport:

$$S = 0,8 \text{ mq.} \times \text{n. abitanti}$$

Capacità della Chiesa:

$$\text{per quartieri isolati: } C = \frac{\text{n. abitanti}}{7}$$

$$\text{per quartieri adiacenti a città: } C = \frac{\text{n. abitanti}}{10}$$

Superficie utile della Chiesa (area occupata dai fedeli che si trovano in posizione di buona visibilità nei confronti dell'altare):

mq. 0,25/persona area libera;

mq. 0,33/persona con sedie;

mq. 0,50/persona con banchi.

2) *L'attrezzatura scolastica.* — L'attrezzatura scolastica, tipica del quartiere residenziale, è costituita dall'asilo d'infanzia e dalla scuola elementare; tale attrezzatura può eventualmente essere completata da scuole professionali, d'avviamento al lavoro, ecc., che fossero richieste da particolari esigenze locali.

La scuola elementare e l'asilo sorgono per iniziativa del Comune e del Provveditorato agli Studi, su approvazione del Ministero dei Lavori Pubblici e di quello della Pubblica Istruzione.

Il finanziamento viene assicurato dallo Stato e dalla Cassa Depositi e Prestiti o altri enti finanziari.

Capacità: Il numero di scolari che frequentano i 5 corsi delle scuole elementari, dal 6° all'11° anno di età, è valutato in 1/10 della popolazione.

La capacità dell'aula scolastica può variare da un minimo di 20 fino ad un massimo di 40 e la capacità media è valutata in 30 alunni.

Ogni gruppo di 5 classi ha quindi una capacità di 150 bambini e si adegua ad una popolazione di 1.500 abitanti. La scuola del quartiere residenziale sarà quindi costituita da tanti gruppi di 5 aule quanto è la popolazione del quartiere diviso 1.500.

$$\text{n. gruppi di 5 aule} = \frac{\text{totale abitanti}}{1.500}$$

dove $n. \leq 5$

Il numero dei bambini che frequentano l'asilo, dal 4° al 6° anno di età, è valutato in 1/40 della popolazione.

La capacità delle aule è di circa 40 alunni. Capacità massima dell'asilo 200 bambini.

Ubicazione: La distanza tra scuola elementare e le abitazioni più lontane non dovrebbe superare i m. 800 circa; per l'asilo d'infanzia, tale distanza dovrebbe essere inferiore ai m. 400. Le scuole dovrebbero essere collegate ai vari settori di quartiere da strade pedonali, evitando gli incroci ed i percorsi di strade rotabili e, comunque, quelle di grande traffico.

Caratteri edilizi: L'edificio scolastico elementare dovrebbe essere ad 1 o 2 piani e, comunque, non superiore ai tre.

Esso sarà costituito da: un gruppo di 5 aule, dal reparto di direzione, dalla palestra, dai servizi e dai campi di giuoco.

Per l'asilo: l'edificio non superi 1 piano, comunque i 2.

Dimensioni: La superficie dell'area utile totale necessaria alla Scuola elementare può essere così valutata:

per edificio a 1 piano: $S = \text{n. abitanti} \times \text{mq. } 1,3$

per edificio a 2 piani: $S = \text{n. abitanti} \times \text{mq. } 1$

per edificio a 3 piani: $S = \text{n. abitanti} \times \text{mq. } 0,8$

Superficie dell'area coperta:

$$S = \frac{\text{abitanti} \times 0,6 \text{ mq.}}{\text{n. piani}}$$

Le dimensioni utili della palestra sono: m. 12×24 .
Tale superficie è già computata nell'area coperta.
Per l'asilo, la superficie dell'area totale è:

$$S = n. \text{ abitanti} \times mq. 0,2$$

3) *Attrezzatura commerciale*. — L'attrezzatura commerciale è costituita da:

- a) negozi di uso giornaliero;
- b) negozi di uso saltuario;
- c) mercato;
- d) botteghe artigiane.

Negozi di uso giornaliero: Essi sono relativi agli acquisti giornalieri delle famiglie, riguardando soprattutto i generi alimentari; la loro distanza dalle abitazioni più lontane non dovrebbe superare i m. 200 circa; essi servono una media di 1.500 persone (1.000 abitanti sono sufficienti per sostenere economicamente un negozio ma si consiglia la media di 1.500 per diminuire le spese generali e, di conseguenza, i prezzi di vendita).

I negozi di uso giornaliero possono distinguersi in:

Essenziali: Pane-pasta, Frutta-verdura, Latteria, Salumeria, Drogheria, Macelleria, Bar-tabaccaio, Giornalaio, Barbiere.

Eventuali: Vinaio-osteria, Uova-polli, Forno-dolciumi, Pescivendolo, Merceria-cartoleria, Casalinghi, Carbone-legna.

Quando il quartiere ha un solo centro (1° grado di differenziazione del quartiere), i negozi di uso giornaliero e quelli di uso saltuario saranno in esso riuniti, mescolati fra loro o distinti in gruppi più o meno adiacenti.

Per quartieri ad unico centro, di notevole capacità (4-5.000 abitanti) e di limitate dimensioni (incerto grado di differenziazione), diviene possibile dislocare i 2 o 3 gruppi dei negozi di uso giornaliero ai margini del centro, nella direzione dei settori di quartiere che la particolare forma consiglia di accennare ma che la dimensione non permette di distinguere. Detti gruppi potrebbero essere tra loro distanziati così come prevedono le norme comunali relative alle licenze di esercizio.

Quando la struttura del quartiere è costituita da un centro principale e più centri secondari, dislocati nei settori di quartiere (2° grado di differenziazione), i vari gruppi dei negozi di uso giornaliero sono appunto ubicati in essi e ne costituiscono la prima ragione d'essere.

Riassumendo, i negozi di uso giornaliero dovranno essere:

- 1) *Raggruppati* (allo scopo di facilitare gli acquisti e ridurre i percorsi);
- 2) *Ubicati* in posizione baricentrica del settore di quartiere;
- 3) *Presenti* e non ripetute le specialità essenziali;
- 4) *Destinati* ad un minimo di 1.000 abitanti e ad un massimo di 2.000.

Negozi di uso saltuario: Essi sono dislocati nel centro del quartiere e ne costituiscono uno degli elementi principali, tanto dal punto di vista funzionale quanto da quello architettonico ed urbanistico (piazza, porticato, ecc.).

È estremamente difficile poter valutare la qualità e la quantità di questi negozi poiché tale valutazione è in funzione di:

- 1) la entità del quartiere;
- 2) il grado di autosufficienza;
- 3) il livello di vita (possibilità economiche ed esigenze di vita);
- 4) condizioni locali (clima, abitudini, tipo di produzione, ecc.).

In tali condizioni, non è possibile dettare delle norme, sia pure per una prima approssimazione. Al progettista del piano urbanistico rimane quindi il compito di valutare la quantità e la qualità dei negozi, caso per caso, tenendo conto delle condizioni sopraccennate.

Si può solo consigliare di prevedere, in sede urbanistica, l'attrezzatura ritenuta massima e di procedere, in sede edilizia, realizzandola per gradi, fino ad effettiva necessità.

Ecco un elenco dei « negozi di uso saltuario »:

Farmacia, Tessuti, Calzature, Emporio, Cartoleria, Libreria, Abbigliamento, Modisteria, Profumi, Parucchiere, Fioraio, Fotografo, Giocattoli, Sport, Feramenta, Mobili, Sanitari, Pelletterie, Tipografia, Macchine, Ottico, Agenzie, Armerie, ecc.

A seconda del genere, i negozi di uso saltuario si reggono economicamente con un minimo di 3.000-4.000-5.000 abitanti e la distanza dalle abitazioni più lontane non dovrebbe superare i 600-800 metri.

Mercato: Altra attrezzatura commerciale tipica del quartiere residenziale è il mercato; esso sarà ubicato presso il suo centro principale. Il Comune è l'Ente qualificato a costruire e controllare il mercato e, con ciò, facilita ed organizza l'iniziativa dei piccoli commercianti e ne calмира i prezzi.

Il mercato, secondo le esigenze di clima e le possibilità economiche, potrà essere in tutto o in parte scoperto, coperto, chiuso e, in quest'ultimo caso, attrezzato con magazzini e impianti di refrigerazione.

In sede di progettazione urbanistica e per una prima valutazione approssimativa, la superficie necessaria al mercato può essere così calcolata:

$$S = mq. 0,05/\text{abitante}$$

Botteghe artigiane: È opportuno raggruppare le botteghe artigiane tanto per le loro esigenze di lavoro quanto per quelle della clientela. Esigenza caratteristica degli artigiani è quella di avere il laboratorio in casa poiché, spesso, vi lavorano anche i familiari.

Il tipo edilizio più adeguato sembra essere la casa con l'alloggio su due piani e laboratorio al piano terra.

Tale sistema edilizio presenta quel grado di necessaria flessibilità che è richiesta dalla difficoltà di valutare la quantità e la qualità delle botteghe artigiane; i locali di laboratorio, se non servissero come tali, possono essere destinati ad uso di abitazione.

Ecco l'elenco delle attività artigiane più probabili:

Calzolaio, Falegname, Vetraio, Elettricista, Pittore, Fabbro, Idraulico, Meccanico, Sarto, Orologiaio, ecc.

4) *Attrezzatura amministrativa e finanziaria.* — Essa è costituita da:

- a) la sede comunale e delegazione;
- b) gli uffici post-telegrafonici;
- c) le succursali di banche.

Tali attrezzature saranno ubicate nel più vivo centro del quartiere e, trattandosi di una consistenza edilizia assai limitata, sarà opportuno raggrupparle tra loro ed eventualmente con altre, realizzando un complesso edilizio che potrà sorgere per iniziativa finanziaria di privati (affitto) o per coordinamento finanziario degli enti qualificati.

È impossibile valutare a priori la consistenza edilizia di tali attrezzature in quanto esse variano col numero degli abitanti, il grado di autosufficienza del quartiere e le condizioni particolari della zona.

Le esperienze urbanistiche in corso potranno dare orientamento per i piani futuri.

5) *Attrezzatura di vigilanza.* — L'«attrezzatura di vigilanza» del quartiere residenziale si realizza normalmente con i seguenti servizi:

- a) Vigili Urbani dipendenti dal Comune;
- b) Pubblica Sicurezza dipendente dal M. I.;
- c) Carabinieri dipendenti dal M. I.;
- d) Vigili del Fuoco dipendenti dal M. I.

Particolari condizioni potranno richiedere speciali servizi quali:

Guardie di Finanza, Polizia stradale, forestale, confinaria, portuale, ecc.

La presenza e il dimensionamento di questi Corpi di vigilanza dipendono dalla moralità della popolazione e dalla densità, carattere e ubicazione del nucleo edilizio; la consistenza edilizia dell'attrezzatura non è quindi direttamente proporzionale al numero degli abitanti.

Per le attrezzature a), b), c), la superficie minima è di circa mq. 70 per caserma; esse potrebbero essere riunite in un edificio unico.

La caserma dei Vigili del fuoco sia ubicata presso una arteria di traffico, ma non a diretto contatto con essa; l'area totale minima è di mq. 450 (m. 15 × 30).

6) *Attrezzatura per l'assistenza sociale.* — L'assistenza sociale si realizza con l'asilo nido, l'assistente sociale, la sala di riunione ed eventualmente con particolari ambulatori, mense assistenziali, ecc.

Mentre in alcune nazioni tutta l'assistenza sociale è attuata attraverso un'unica organizzazione, in Italia essa è realizzata da numerosi enti parastatali quali l'INAIL, l'INPS, l'INAM, l'ONMI, ecc.; a questi sono da aggiungere gli enti «privati» e «moral».

La consistenza di tali attrezzature, così smembrate, sfugge ad una valutazione urbanistica e si ritroverà solo in sede di progettazione edilizia. Fanno eccezione gli asili nido che acquistano un particolare interesse per la necessaria distribuzione e ubicazione; essi sono peraltro attrezzatura tipica più dell'unità abitativa o settore di quartiere. Gli asili sorgono per iniziativa di privati o dell'ONMI e sono da questi organizzati e gestiti.

L'assistente sociale agisce su un numero di abitanti che, teoricamente, si aggira intorno ai 1.500 (unità d'abitazione) e la superficie necessaria per la sede è:

$$S = \text{mq. } 50 \text{ circa}$$

La sala di riunione è destinata alle riunioni sociali del Settore di quartiere (o Unità d'abitazione) e la sua superficie utile può così essere valutata:

$$S = \text{mq. } 0,15 \times n. \text{ abitanti}$$

7) *Attrezzatura sanitaria.* — L'attrezzatura sanitaria tipica del quartiere residenziale è costituita dalla farmacia e dall'Ambulatorio comunale.

Occorrono, infatti, in media, un ambulatorio ed una farmacia ogni 5.000 abitanti. Queste attrezzature potranno far parte di un raggruppamento di servizi generali, di piccola entità, che possono costituire un complesso edilizio di particolare interesse al centro del quartiere.

Farmacia: La installazione della farmacia è stabilita dal medico provinciale e la sua gestione è affidata ad un privato (farmacista). La superficie di una farmacia è quella di un normale negozio con magazzino.

Ambulatorio: Esso è installato dall'Ufficio d'Igiene comunale che ne affida la direzione a un medico condotto, designato dal medico provinciale. La sua superficie totale può aggirarsi sui mq. 100. L'assistenza sanitaria può essere inoltre svolta anche per l'iniziativa privata di un gruppo di medici che organizzino un servizio ambulatoriale completo.

Per quartieri di notevoli dimensioni (15.000 abitanti e più), o per il caso di più quartieri adiacenti, diviene necessaria l'installazione di un poliambulatorio comunale (Stazione sanitaria).

Gli ospedali e le cliniche private non sono caratteristiche del quartiere residenziale, ma piuttosto di un raggruppamento di quartieri.

8) *Attrezzatura ricreativa.* — L'attrezzatura ricreativa, tipica del quartiere residenziale, è costituita dal cinema (cinema-teatro).

Altre attrezzature eventuali sono il cinema all'aperto, la biblioteca, la sala da ballo, biliardo, ping-pong, ecc. Il cinema sorge per iniziativa e finanziamento del privato su approvazione dell'Ufficio spettacoli e del Comune.

La capacità che assicura un buon rendimento economico può variare da 500 a 900 posti ed è valutata in 1/10 della popolazione totale. I cinema da 500 a 1.000 posti corrispondono perciò a quartieri residenziali le cui popolazioni variano da 5.000 a 10.000 abitanti.

I cinematografi inferiori ai 500 posti, corrispondenti a quartieri aventi meno di 5.000 abitanti (minimo 3.500), reggono economicamente a condizione che il quartiere sia molto distante da altri e dai relativi cinematografi.

Ubicazione: È opportuno che il cinema sia ubicato nel centro del quartiere, abbia uno spazio antistante all'ingresso, le uscite non siano a diretto contatto con strada di traffico.

Elementi edilizi: Le parti che costituiscono un cinema sono:

- a) la sala;
- b) i servizi;
- c) il palcoscenico e annessi (nel caso di cinema-teatro).

Dimensioni:

Superficie totale del cinema:

$$S = \text{mq. } 0,1 \times n. \text{ abitanti}$$

Superficie totale del cinema-teatro:

$$S = \text{mq. } 0,1 \times n. \text{ abitanti}$$

$$S = \text{mq. } 0,2 \times n. \text{ abitanti}$$

Superficie utile della sala:

$$S = \text{mq. } 0,075 \times n. \text{ abitanti}$$

N.B. - L'eventuale galleria contiene normalmente circa 1/3 degli spettatori.

9) *Attrezzatura sportiva.* — La completa attrezzatura sportiva, consistente nel campo regolare per il giuoco del calcio, corredato da pista e tribuna, non è tipica del quartiere residenziale, specie per quelli di limitate dimensioni, ma è attrezzatura adeguata ad un raggruppamento di quartieri.

Per i quartieri qui considerati, varianti fra i 3.000 ed i 10.000 abitanti, l'attrezzatura sportiva necessaria è costituita dal solo campo di calcio, le cui dimensioni sono:

- m. 105×70 dimensioni regolari;
- m. 90×60 dimensioni minime;
- m. 67×47 per il gioco dei ragazzi.

Con tali dimensioni è possibile sostituire all'attrezzatura per il giuoco del calcio quella dell'atletica leggera e, cioè, corse piane, corse con ostacoli, salti e lanci.

L'orientamento dell'asse longitudinale del campo è, grosso modo, quello N-S. L'ubicazione può essere relativamente periferica al quartiere, possibilmente presso gli edifici scolastici.

Le attrezzature eventuali sono: la palestra, la piscina, i campi di tennis.

La superficie totale da destinare alla zona sportiva può essere così valutata:

$$S = \text{mq. } 2,50 \times n. \text{ abitanti}$$

Se i campi di giuoco dei bambini sono associati alla zona sportiva:

$$S = \text{mq. } 3 \times n. \text{ abitanti}$$

10) *Attrezzatura dei trasporti.* — Le attrezzature dei trasporti, tipiche dei quartieri residenziali, sono:

- a) le linee di tram-auto-filobus e relative fermate;
- b) le autorimesse collettive;
- c) le stazioni di servizio.

Attrezzature eventuali possono essere: le fermate del treno, le autorimesse private (mq. 20), le officine riparazioni.

Le linee auto-filotramviarie sono finanziate e gestite da Società di trasporti, comunali o private.

La zona d'influenza di una linea è una fascia di circa m. 600-700 di larghezza e le fermate (poste prima degli incroci) dovranno essere previste ogni m. 200-300 nelle zone centrali, ed ogni m. 400-600 nelle zone periferiche.

Autorimesse collettive: È impossibile stabilire a priori la quantità delle macchine rispetto al numero degli abitanti e le dimensioni delle autorimesse relative. La loro ubicazione terrà conto delle zone abitative da servire e dell'inserimento sulla rete del traffico rotabile.

Stazioni di rifornimento e di servizio: L'installazione di queste attrezzature è effettuata dalle grandi società petrolifere.

I tipi di stazione di rifornimento sono:

- 1) semplici colonnette (1, 2 o 3) su marciapiede o salvagente;
- 2) colonnette, con chiosco e pensilina;
- 3) colonnette e piccola costruzione (mq. 25);
- 4) stazione di rifornimento e stazione di servizio (superficie coperta mq. 100).

Per il 1° e 2° tipo occorre osservare le norme del regolamento comunale, per il 3° e 4° quelle dell'ANAS.

**Prontuario per la progettazione urbanistica «di massima» delle unità di abitazione
e del quartiere residenziale**

Attrezzatura	Complessi edilizi e spazi liberi	Elementi edilizi	Attrezzatura di unità d'abitazione	Attrezzatura di quartiere	N. abitanti serviti	Raggio d'influenza	Superficie totale in mq.	Superficie coperta in mq.	Elementi associabili in unico complesso edilizio (al centro)
Religiosa	Parrocchia	Chiesa Campanile Sacrestia						0,10-0,20 × n. ab.	
		Canonica Uffici Locali riunione		★	5.000-10.000			0,03 × n. ab.	
	Chiesa succursale ..	Sacrato Campi di gioco	★	★	2.000-3.000		0,93 ÷ 1,03 × n. ab.	variabile 0,80 × n. ab.	
Scolastica	Scuola elementare .	N. Serie Aule Direzione Palestra Servizi Campi di gioco	★	★	1.500-8.000	max. 800 m.	1 p.=1,3 × n. ab. 2 p.=1 × n. ab. 3 p.=0,8 × n. ab.	$\frac{0,60 \times n. ab.}{n. piani}$	
	Asilo	Aule Direzione Servizi Campi di gioco	★	★	variabile	max. 400 m.	0,2 × n. ab.	» (come prima approssimazione) n. piani=1-2 max.	
Commerciale	Negozi di uso gior- naliero	8-10 negozi più gli eventuali	★		1.000-1.500- 2.000	÷ 200. m		÷ 0,40 × n. ab.	
	Negozi di uso sal- tuario	Variabili (al cen- tro)		★	variabile	variabile			
	Mercati	Spazio vendita Magazzini Impianti refriger. Servizi		★	variabile	600 m.	0,05 × n. ab.		
	Botteghe artigiane .	Laboratorio Abitazione	★						
Amministrativa e Finanziaria	Complesso edilizio al centro del quar- tiere	Sede Comunale o Delegazione		★	non valutabile	non valutabile		≤ 100	★
		Ufficio Postale Ufficio Telegraf. Ufficio Telefonico		★	»	»		≤ 150	★
		Succursali Banche		★	»	»		≤ 110	★
Vigilanza	Complesso edilizio al centro del quar- tiere	Sede Vigili Urba- ni		★	non valutabile	non valutabile		70	★
		Sede C. C.		★	»	»		70	★
		Sede P. S.		★	»	»		70	★
	Casermetta Vigili del Fuoco	Autorimessa Caserma Servizi		★	»	»			

**Segue: Prontuario per la progettazione urbanistica «di massima»
delle unità di abitazione e del quartiere residenziale**

Attrezzatura	Complessi edilizi e spazi liberi	Elementi edilizi	Attrezzatura di unità d'abitazione	Attrezzatura di quartiere	N. abitanti serviti	Raggio d'influenza	Superficie totale in mq.	Superficie coperta in mq.	Elementi associabili in unico complesso edilizio (al centro)
Assistenza Sociale	Complesso edilizio al centro del quar- tiere	Sede Assist. Soc. Mensa Sala Riunione per i capifamiglia	★	★	÷ 1.500			÷ 50 0,15 × n. ab.	★ ★
Sanitaria	Complesso edilizio al centro del quar- tiere	Ambulatorio Farmacia	★	★	≤ 5.000 ≥ 5.000	500 m.		100 50	★ ★
Ricreativa	Cinema	Sala Servizi Atrio	★		5.000-10.000 min. assoluto 3.500	600-700 m.	0,10 × n. ab.	0,075 × n. ab.	
	Cinema-teatro	Sala Servizi Atrio Palcoscenico e an- nessi		★	5.000-10.000		0,1-0,2 × n. ab.	=0,075 × n. ab.	
	Gioco di bocce ..	Deposito Campi	★				28-35 × 2,5-3 mq. 100	40	
Sportiva	Campi di calcio o attrezzatura per la atletica leggera .	Spogliatoi Servizi Tribuna eventua- le		★	3.000-10.000		max. 105 × 70 min. 90 × 60	200	
	Campi di calcio per ragazzi	Tettoia Spogliatoio					47 × 68 tot. 2,50 × n. ab.		
Dei trasporti	Linee di trasporto e fermate	Salvagente Pensilina Piccole stazioni	★	★	fascia 600-700 m. ogni 200-400 m. al centro; 400-600 m. in periferia				
	Autorimesse	Collettive Singole	★	★			25 × n. auto 18		
	Stazione di servizio	Colonnette (1,2,3) Colonn. + Chio- sco e pensilina Colonnette + pic- cola costruzione Stazione riforn.+ stazione di serv.	★	★			secondo regolam. comunale secondo A.N.A.S.	25 100	
	Zone verdi pubbliche	Spazio per gioco dei bambini	★			≤ 400.	0,50 × n. ab.		

Risultati d'un'inchiesta

II] A questa impostazione teorica riuscirà forse utile unire un breve cenno sulle modalità con cui il problema di alcuni servizi collettivi poté essere affrontato in concreto nei complessi dell'INACASA. Utilizzeremo a questo fine la serie d'informazioni fornite dalle Assistenti Sociali che, vivendo a stretto contatto con gli assegnatari, potevano meglio di chiunque altro segnalarne i bisogni e adoperarsi perché fossero soddisfatti.

Una rilevazione effettuata nel 1962 dall'Ente Gestione Servizio Sociale Case per Lavoratori in 244 quartieri d'ogni parte d'Italia, ha permesso di accertare la situazione seguente.

SCUOLE ELEMENTARI

Il servizio di scuola elementare, che è generalmente considerato fondamentale, anche per l'assolvimento dell'obbligo scolastico, risulta soddisfatto nell'ambito di numerosi complessi, come dimostra la seguente tabella.

La Gestione INACASA, in collaborazione con l'Ente Gestione Servizio Sociale Case per Lavoratori, è intervenuta per la soluzione di questi problemi presso le autorità centrali e periferiche, mentre nei Centri Sociali o in altri locali disponibili nei quartieri, vengono ospitate 104 sezioni di scuola elementare, 109 doposcuola elementari, 60 corsi di cultura popolare e numerosi posti di ascolto TV.

Situazione dei servizi di scuola elementare nei complessi INACASA

	NORD		CENTRO		SUD-ISOLE		ITALIA	
	N. complessi	%	N. complessi	%	N. complessi	%	N. complessi	%
Dotati di edifici scolastici in sede definitiva	52	64,2	33	53,2	48	47,5	133	54,5
Ove sono in atto soluzioni provvisorie	10	12,3	10	16,2	19	18,8	39	16,-
Privi di scuole elementari	19	23,5	19	30,6	34	33,7	72	29,5
Totale	81	100,-	62	100,-	101	100,-	244	100,-

SERVIZI PRESCOLASTICI

Come è noto, non esistono finora disposizioni legislative che obblighino i Comuni od altri organismi alla costruzione, alla gestione ed alle spese per l'at-

trezzatura ed il personale dei servizi prescolastici, come le scuole materne.

Per contro, questi servizi sono sempre più richiesti, in relazione alle mutate condizioni familiari e sociali della popolazione.

Percentuali della popolazione in età prescolare sulla popolazione totale: confronto fra i complessi INACASA e le situazioni cittadine corrispondenti

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	ETÀ ANNI 3-5		ETÀ ANNI 6-10	
	INACASA	CITTÀ	INACASA	CITTÀ
Nord	6,1	3,6	10,9	5,1
Centro	5,8	3,9	10,2	5,6
Sud-Isole	12,3	6,3	19,2	7,8

In 133 quartieri la Gestione INACASA, preoccupata di tale stato di fatto, ha provveduto mediante interventi diretti, indirizzati alla costruzione di appositi edifici, a realizzare le attrezzature di scuola materna, che poi sono state cedute, a titolo precario e gratuito, ad organismi specializzati in grado di assicurare un soddisfacente servizio in favore dei figli degli assegnatari di alloggi INACASA.

Per quanto riguarda gli asili nido, la situazione è ancora più complessa e di difficile soluzione, sia perché la competenza in materia è ripartita fra le Amministrazioni provinciali e l'Opera Nazionale Maternità e Infanzia, sia per l'alto costo di gestione e per la diffusa carenza di tali servizi, particolarmente nei quartieri periferici delle città o nelle piccole località rurali. La Gestione INACASA ha provveduto direttamente alla costruzione di 17 edifici per asili nido in altrettanti grandi quartieri di varie parti d'Italia.

ISTRUZIONE POST-ELEMENTARE

I servizi di scuola media unificata, di addestramento professionale e simili, anche senza giungere alle scuole medie superiori, sono di norma localizzati nelle zone centrali della città e sono spesso insufficienti anche nella situazione attuale. D'altra parte l'esigenza di questi servizi si fa sempre più pressante anche in seguito all'estensione dell'età di obbligo scolastico al 14° anno. La diffusa indisponibilità nei quartieri periferici dei servizi scolastici post-elementari, frena di fatto le possibilità offerte ai figli dei lavoratori assegnatari, di proseguire gli studi, ed anche di conseguire un soddisfacente addestramento professionale, dando pertanto motivo per incrementare il numero dei lavoratori generici e non specializzati.

SERVIZI IGIENICO-SANITARI

Questi servizi, e particolarmente gli ambulatori medici, si rendono disponibili nei quartieri solo dopo che l'insediamento della popolazione è avvenuto da vario tempo, rimanendo peraltro carenti nel primo periodo di utilizzazione degli alloggi, quando le necessità di assistenza sanitaria sul posto sono più sentite, perché i quartieri non sono dotati di telefono, di trasporti pubblici notturni, ecc.

Per creare incentivi alla disponibilità immediata del servizio sanitario nei quartieri, la Gestione INACASA ha provveduto a riservare alloggi da assegnare a medici designati dagli Ordini Provinciali, con impegno di servizio ambulatoriale e domiciliare diurno e notturno.

Per tale via il problema del servizio sanitario, che all'inizio era grave, si è venuto attenuando fin a risolversi quasi totalmente con l'andare degli anni. Le particolari necessità esistenti nei quartieri INACASA, ove l'incremento demografico, anche a causa dell'età mediamente giovane dei coniugi, è molto rilevante, imponevano una speciale cura per i servizi igienico-sanitari riservati alle gestanti, alle puerpere e alla prima infanzia. In considerazione di ciò, la Gestione INACASA ha provveduto alla costruzione di numerosi locali destinati al servizio di consultorio

pediatrico-materno, servizio dato di norma in gestione all'opera Nazionale Maternità e Infanzia, per il tramite dell'Ente Gestione Servizio Sociale Case per Lavoratori. A tutt'oggi, 42 Consultori pediatrico-materni funzionano regolarmente nei quartieri INACASA.

L'istituzione del servizio di farmacia nei nuovi quartieri ha sempre rappresentato un problema di difficilissima soluzione, a causa della legislazione che attualmente regola la materia (come è noto, le nuove sedi di farmacia vengono assegnate previo concorso provinciale). Tutto ciò blocca la possibilità di risolvere rapidamente situazioni locali, mentre le necessità dei quartieri in materia sono molto rilevanti.

SERVIZIO RELIGIOSO

L'importanza di garantire il servizio religioso nei quartieri di nuova costruzione ha portato la Gestione INACASA a prevedere fin dal momento della progettazione dei quartieri una riserva di aree sulle quali potessero sorgere le Chiese e le annesse opere parrocchiali.

Queste aree sono state poi cedute alle autorità religiose, cosicché a tutt'oggi nel 68 per cento dei quartieri INACASA sono disponibili attrezzature per l'attività spirituale.

Negli altri casi, o la vicinanza di Chiese già esistenti permette di considerare sufficientemente risolto il problema, o sono già state cercate soluzioni sia pur di carattere provvisorio, per garantire l'attività religiosa alle famiglie dei lavoratori assegnatari.

I Centri Sociali in 36 quartieri hanno posto a disposizione un salone per la celebrazione della Santa Messa nei giorni festivi, mentre in altri i riti religiosi si svolgono in locali di fortuna provvisoriamente adattati, nell'attesa che sia costruito l'edificio definitivo.

CAMPI DA GIUOCO

La Gestione INACASA, preoccupata che le attività di carattere sportivo potessero trovare modo di esplicarsi in appositi spazi attrezzati, ha provveduto alla costruzione, in 70 quartieri, di campi giuoco per ragazzi o per adulti, indirizzandosi prevalentemente verso campi di pallacanestro e palla a volo, perché i campi di calcio (a parte la vastità delle aree che richiedono per la loro costruzione) sono di gestione onerosa, difficilmente sopportabile da organismi locali prevalentemente formati da assegnatari.

La disponibilità di ampi spazi verdi nei quartieri, disponibilità favorita dal basso indice di affollamento, consente una sufficiente vita all'aria aperta, ma si è constatato che nonostante ciò si rende necessaria una più ampia disponibilità di campi appositamente attrezzati per l'attività sportiva, anche allo scopo di evitare che gli spazi verdi e le piazze siano usati impropriamente e spesso danneggiati.

L'interesse della popolazione al sorgere di attività sportive è dimostrato dall'esistenza presso i Centri Sociali di 580 gruppi di ragazzi e di giovani e 169 gruppi di adulti interessati all'organizzazione di attività ricreative e sportive.

Questi gruppi, in assenza d'interventi da parte degli organismi pubblici interessati allo sport, assumono in proprio la gestione dei campi sportivi, dando vita ad attività di grande interesse per gli abitanti dei quartieri.

ESERCIZI COMMERCIALI

Un elemento fondamentale per l'organizzazione di una armonica vita di quartiere è costituito dalla presenza di esercizi commerciali, che garantiscano la possibilità di soddisfare le normali esigenze di acquisto sul posto, evitando che le spese di trasporto incidano sul costo delle merci acquistate. I negozi sono necessari per dar vita propria ai complessi edilizi, e costituiscono anche, con le loro luci, un elemento di estetica dei quartieri.

Tuttavia si è constatato che gli esercizi commerciali, per rispondere anche ai criteri urbanistici sui quali sono basati i singoli quartieri, debbono trovarsi in posizione idonea, ed in locali appositamente approntati. D'altra parte, è necessario trovare incentivi per interessare i privati all'apertura di esercizi commerciali nei quartieri periferici, dato che la situazione di mercato in essi non può considerarsi a priori particolarmente lucrosa.

Per rispondere a queste esigenze, la Gestione INACASA ha deciso fin dal 1954 di provvedere direttamente alla costruzione di locali per esercizi commerciali nei vari quartieri, locali da cedere a privati esercenti, mediante l'esperimento di apposite aste pubbliche.

Dall'inizio della sua attività, la Gestione INACASA ha provveduto all'approntamento di n. 2.000 negozi.

In occasione della stipula delle convenzioni con i Comuni, la Gestione ha provveduto a cedere apposite aree e anche a costituire mutui per la costruzione di veri e propri mercati rionali nei più grandi quartieri INACASA, e ciò sia per evitare la localizzazione di bancarelle e simili attrezzature provvisorie nei quartieri, sia per favorire un'azione calmieratrice sui prezzi dei beni di consumo.

UFFICI POSTALI

L'importanza di questo servizio risulta più che evidente, quando si consideri che esso, oltre a costituire un normale punto di appoggio per la spedizione e ricezione della corrispondenza, offre anche servizi di riscossione delle pensioni, servizio telegrafico e telefonico e attività bancaria.

Per favorire la sistemazione di uffici postali nei vari quartieri, fu costituita fin dal 1958 una Commissione mista, formata di funzionari della Gestione INACASA, del Ministero PP. TT. e dell'Istituto Servizio Sociale, e incaricata di accertare le necessità di uffici postali nei vari quartieri, di reperire locali idonei ad ospitarli, di sbrigare le complesse pratiche per l'istituzione del servizio, di proporre alla Gestione INACASA la cessione dei relativi locali.

CINEMA

Questo servizio, essenziale per rispondere all'esigenza di occupazione del tempo libero, si trova in 168 quartieri. In altri si supplisce con interventi dei Centri Sociali, presso i quali avvengono proiezioni, discussioni di film, attività filodrammatiche.

10. L'organizzazione del Servizio Sociale

Già durante il primo periodo del Piano la Gestione INACASA aveva nominato una serie di Incaricati Regionali, col compito di assistere gli assegnatari nel momento della consegna degli alloggi, nella prima impostazione dei rapporti condominiali, nella amministrazione normale dell'edificio e in tutti i rapporti conseguenti alla disponibilità di un alloggio nello stesso complesso immobiliare.

Tuttavia gli Incaricati Regionali, sia per la vastità dei compiti loro attribuiti, sia per lo specifico ambito amministrativo che ad essi competeva, non potevano garantire interventi ulteriori, particolarmente quelli diretti ad agevolare la formazione di una vita di quartiere e ad affiancare anche sul piano individuale e collettivo gli assegnatari nella soluzione dei loro problemi umani e sociali e nella valorizzazione delle risorse individuali e collettive. In proposito si veda l'ampia trattazione, a pag. 118, su « I problemi delle nuove comunità e il Servizio Sociale ».

Nell'ottobre del 1951 il Comitato di attuazione decise di sperimentare l'inserimento di Assistenti Sociali nei nuovi quartieri, e diede loro il compito di esercitare un'azione formativa sull'inquinato, per metterlo in grado di collaborare al miglioramento ed alla conservazione del patrimonio edilizio e per favorire l'uso di tutte le provvidenze sociali da parte dei membri delle famiglie assegnatarie.

L'avvio di questo esperimento fu concordato dalla Gestione INACASA con alcune Scuole di Servizio Sociale, le quali inviarono nei nuovi quartieri Assistenti Sociali da essi diplomati, controllandone l'attività ed assegnando loro le funzioni che apparivano più consone alla situazione sociale dei quartieri serviti.

L'esperimento ebbe esito favorevole, tanto che nella relazione del Comitato di attuazione allegata al bilancio dell'esercizio 1951-52 si leggeva: « Il Servizio Sociale ha già superato una prima fase sperimentale, nel corso della quale si è potuto accertare la simpatia con cui gruppi di assegnatari, tanto nel Nord che nel Centro, nel Sud e nelle Isole hanno accolto persone professionalmente preparate, che la Gestione INACASA ha messo a loro disposizione, non solo per risolvere i problemi generali interessanti la vita del complesso (miglioramento delle parti comuni, sistemazione degli spazi verdi, ecc.), ma anche per risolvere i problemi delle singole famiglie che intendono beneficiare delle provvidenze sociali ed igieniche offerte dalle pubbliche istituzioni ».

Si decise pertanto di estendere l'esperimento ad altri quartieri, nel frattempo costruiti.

Ciò peraltro non poteva realizzarsi senza che la Gestione avesse la garanzia di un corretto ed unitario intervento tecnico degli Assistenti Sociali, cosa che difficilmente poteva ottenere valendosi di Assistenti Sociali controllati direttamente da un numero notevole di Scuole diverse.

La Gestione INACASA pertanto istituì un apposito « Ufficio Centri Sociali » al quale affidò l'azione di coordinamento dell'attività degli Assistenti Sociali nei vari quartieri. Questo ufficio con la collaborazione delle apposite Scuole e sulla base dell'esperienza condotta dagli Assistenti, provvide alla redazione del « Vademecum dell'Assistente Sociale INACASA » che costituisce una prima completa raccolta di disposizioni, di criteri e di metodi di lavoro degli Assistenti Sociali nelle nuove collettività urbane, secondo gli schemi di intervento allora validi.

Contemporaneamente, la Gestione INACASA dette l'avvio ad un programma di costruzione di « Centri INACASA » e cioè di locali appositamente destinati a sedi di attività di Servizio Sociale, che potessero ospitare alcuni servizi indispensabili nel quartiere e divenire un centro di relazioni sociali nell'ambito dei nuovi complessi.

Nel 1954 il Comitato di Attuazione, rilevata la già notevole estensione assunta dal Servizio Sociale ed i previsti ulteriori sviluppi, e riconosciuto che un'attività di tal genere esige una complessa struttura di supporto per garantire sia il controllo sistematico dell'azione degli Assistenti Sociali, sia il loro aggiornamento, sia studi sulla metodologia e sul contenuto del lavoro, oltre alla raccolta e l'analisi dei dati sulle situazioni ambientali, ritenne opportuno di affidare l'attuazione degli interventi di Servizio Sociale ad una istituzione specializzata che nel frattempo si era venuta a costituire e cioè all'Ente *Gestione Servizio Sociale Case per Lavoratori*.

Per consentire una maggiore partecipazione ed intervento nell'attività dell'Ente, la Gestione INACASA dette a questo la propria adesione in qualità di socio, seguita in ciò, dopo breve tempo, dall'Associazione fra gli Istituti Autonomi Case Popolari, dall'UNRRA-Casas, dall'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, dall'Istituto Nazionale Assistenza Malattie, dall'Istituto Nazionale Infortuni sul Lavoro.

Il 2 settembre 1955 la Gestione INACASA stipulò una convenzione con l'Ente Gestione Servizio Sociale, mediante la quale si provvide a ordinare tutta la materia inerente all'attuazione del Servizio Sociale nei complessi INACASA.

La Convenzione regola con norme generali e per-

manenti i rapporti fra l'Ente e la Gestione INACASA e prevede la revisione di particolari disposizioni operative in relazione alle esigenze che potranno manifestarsi in futuro. In particolare essa:

assicura alla Gestione INACASA la scelta dei Complessi edilizi da servire ed il numero di Assistenti Sociali da utilizzare nelle varie località, lasciando all'Ente la gestione e la condotta tecnica del servizio, in base a criteri concordati, nonché la scelta e l'inquadramento del personale;

impegna la Gestione INACASA a dotare i Complessi presso i quali è prevista attività di servizio sociale, di locali idonei all'uopo;

dà mandato all'Ente di trattare con i vari Istituti di assistenza specifica, al fine di assicurare la gestione di attività specializzate, quali asili, ambulatori, ecc., in locali preordinati all'uopo, e di vigilare sull'attività degli stessi organismi, affinché la loro azione si svolga nel quadro e secondo le finalità del Servizio Sociale di ciascun complesso.

A seguito della stipula della Convenzione, ed in attuazione di essa fu redatto un elenco delle sedi da servire, elenco che, approvato dal Comitato di Attuazione, costituì la prima base per il programma di prestazioni di Servizio Sociale nei quartieri INACASA e per la costruzione di Centri Sociali. Le prestazioni del Servizio Sociale, seppur limitate alla popolazione residente nei grandi quartieri costruiti dalla Gestione INACASA, hanno interessato un numero ingente di famiglie di lavoratori assegnatari, da 41.000 del 1955 ad oltre 110.000 famiglie nel 1962, per un complesso di circa 600.000 persone (vedi anche Tav. 26).

L'attuazione pratica del Servizio Sociale nei quartieri serviti e l'acquisita definizione organizzativa e tecnica del servizio stesso, dette modo di concordare un testo — (Allegato 1 della Convenzione) — nel quale sono indicati i criteri di massima per l'attività dei Centri Sociali, ed in genere del Servizio Sociale. Il Centro Sociale vi è definito come il tipico strumento di un'azione comunitaria da attuarsi mediante un lavoro di gruppo, familiare ed individuale. Esso è la sede ordinaria dell'assistente sociale, che, in rapporto con l'Ente, ne cura l'organizzazione e ne assicura la funzionalità nel quartiere, programmando le attività con la collaborazione degli assegnatari, di persone e di Enti specializzati.

Il Centro Sociale si sviluppa in funzione dei bisogni degli assegnatari sotto l'aspetto individuale e collettivo, costituendo per essi il naturale terreno di incontro; è l'ambiente proprio per la realizzazione delle iniziative del quartiere dirette al bene comune, con esclusione di qualsiasi indirizzo di parte.

Il Servizio Sociale ha assunto la funzione di individuare i problemi dei quartieri, di migliorare i rapporti di convivenza, le condizioni ambientali, il rispetto e la buona amministrazione dei beni comuni, di venire incontro ai bisogni ed agli interessi delle unità sociali del quartiere e svolgere un'opera di chiarificazione, stimolo e sostegno nei confronti degli assegnatari.

Tra le prestazioni del Servizio sono indicate le seguenti:

- a) le ricerche ambientali;
- b) il concorso al miglioramento dell'aspetto generale del quartiere e dei servizi collettivi;
- c) la collaborazione con gli Enti pubblici e privati per la realizzazione di iniziative e di opere sociali tendenti a risolvere i concreti problemi espressi dalla collettività, con particolare riguardo a quelli dell'igiene della casa, della scuola, della professione, dell'economia locale, ed a quelli dell'infanzia, dell'adolescenza e dell'educazione degli adulti;
- d) l'affiancamento ai singoli assegnatari nel loro aggregarsi con metodi democratici per facilitare il sorgere, il coordinarsi e lo svilupparsi di attività culturali, ricreative, sportive, solidaristiche e simili;
- e) l'affiancamento agli assegnatari nelle riunioni ed in genere nei rapporti che conseguono all'uso comune degli alloggi, ed in particolare lo svolgimento di specifici interventi per favorire una condotta degli assegnatari conforme alle norme regolamentari o di condominio alle quali sono vincolati in quanto membri della nuova comunità;
- f) l'osservazione di eventuali situazioni patologiche che ingenerino disturbi nella buona armonia della collettività;
- g) la collaborazione con enti ed istituti di servizio sociale, igienico-sanitari, assistenziali, previdenziali, di patronato e di servizi pubblici, per facilitare il conseguimento delle prestazioni da parte degli assegnatari.

L'attività del Servizio Sociale ha offerto alla Gestione INACASA uno strumento atto ad accertare molteplici situazioni locali e particolarmente utile per conoscere la reazione degli assegnatari ai provvedimenti presi in materia di costruzione, amministrazione e tenuta degli alloggi, sulla sistemazione degli spazi esterni e sui rapporti con i vari organismi interessati alla vita del quartiere, particolarmente per quanto riguarda la sistemazione dei servizi essenziali.

Rilevazioni specifiche sulle caratteristiche degli alloggi e le preferenze degli abitanti dei quartieri INACASA sono state effettuate nel 1955 per le realizzazioni del Primo Settennio e nel 1961 per quelle del Secondo Settennio; i dati relativi hanno consentito di acquisire elementi di particolare importanza di cui si è tenuto conto nel redigere le nuove istruzioni per i progettisti.

Ha permesso inoltre rilevazioni sistematiche sullo stato dei servizi scolastici pre-elementari, elementari e medi, di addestramento professionale, igienico-sanitari, postali, telegrafici e telefonici, dei trasporti pubblici, della tenuta degli spazi verdi, delle strade, dell'illuminazione, ecc.

Di particolare interesse si è dimostrata un'indagine schermografica attuata nel 1957 in tutti i quartieri INACASA, ove operava il Servizio Sociale, indagine alla quale gran parte della popolazione ha partecipato in spirito di collaborazione, e che ha permesso di constatare il progresso dal punto di vista

sanitario che la popolazione INACASA aveva compiuto a seguito delle disponibilità di un alloggio confacente, rispetto alla situazione igienico-sanitaria precedente.

Molte altre indagini sono state effettuate dall'Ente Gestione Servizio Sociale, su specifico incarico della Gestione INACASA. Ad esempio, le rilevazioni sul funzionamento degli ascensori nei fabbricati a più di sei piani; l'indagine sui sistemi di lavatura e asciugatura dei panni nei quartieri INACASA; l'indagine sul gradimento delle bagno-lavatrici; un'inchiesta sociologica, ambientale e demografica nei comuni dell'Avellinese e del Beneventano colpiti dal terremoto del 1962; indagini sulla situazione commerciale dei quartieri in costruzione, al fine di accertare le eventuali necessità di costruire locali per negozi od altri servizi.

Il Servizio Sociale ha consentito alla Gestione INACASA di conoscere tempestivamente le situazioni di disagio che si presentavano nei vari quartieri e di conoscerne i motivi e la rilevanza.

La collaborazione stretta fra le Assistenti Sociali, gli Incaricati Regionali e gli organismi locali ha permesso alla Gestione anche nei più complessi interventi, di tener conto delle necessità effettive della popolazione.

Questa collaborazione si è rivelata particolarmente utile nell'applicazione della disposizione mediante la quale la Gestione INACASA ha realizzato la sistemazione degli spazi verdi, l'assegnazione delle aree disponibili per strade, piazze, spazi di pertinenza delle abitazioni in un gran numero di quartieri in Italia, nonché per la migliore attuazione del programma di sistemazione definitiva dei quartieri, avviato nel secondo semestre 1962.

La Gestione INACASA si è valsa dell'opera del Servizio Sociale anche nell'affrontare il problema di dotare i nuovi quartieri dei servizi indispensabili. Essa incaricò l'Ente Servizio Sociale di reperire localmente gli organismi cui attribuire la gestione dei servizi e stabili, all'art. 8 della Convenzione « di avvalersi della collaborazione dell'Ente per la valutazione del fabbisogno dei singoli complessi, per quanto riguarda il completamento dei servizi collettivi, e per affiancarla nelle trattative con i vari Enti di assistenza specifica per quanto concerne la installazione dei loro servizi ».

Nell'ambito di questa collaborazione, l'Ente ha procurato la istituzione di 104 sezioni di scuola elementare; 109 di doposcuola elementari; 11 di doposcuola media; 267 sezioni di scuola materna; 6 circoli ricreativi educativi scolastici; 11 posti di custodia

prescolastica; 5 asili nido; 42 consultori pediatrico-materni; 65 ambulatori; 206 biblioteche; 32 centri di lettura; 60 corsi di cultura popolare; 45 corsi di addestramento professionale; 23 scuole per genitori; mentre in 36 località ha garantito il servizio religioso festivo.

Questa complessa opera ha comportato una serie di intensi rapporti con organismi locali, che vanno dai Comuni alle Sovrintendenze bibliografiche, ai Provveditorati agli Studi, alle Direzioni didattiche, ai Patronati scolastici, all'Amministrazione per le attività assistenziali italiane ed internazionali, all'Opera Nazionale Maternità ed Infanzia, agli Uffici del Lavoro, ai Consorzi Provinciali per l'istruzione tecnica, agli Enti previdenziali, agli Ordini dei Medici, ecc.

In alcuni settori, la istituzione di servizi è stata preceduta da lunghe e laboriose trattative con organismi a carattere nazionale, in vista di accordi generali atti ad agevolare le decisioni locali.

Tale è stato il caso degli uffici postali, per cui è stata costituita presso l'Ente Gestione Servizio Sociale una speciale Commissione formata di funzionari del Ministero delle Poste, della Gestione INACASA e dell'Ente, col compito di individuare i quartieri nei quali si manifestava la necessità di collocare un nuovo ufficio, di reperire i locali adatti, e di giungere alla redazione dei documenti definitivi per mettere a disposizione i locali stessi.

Così, con la Federazione degli Ordini dei Medici si giunse ad un accordo per la cessione di alloggi a medici designati dai vari Ordini provinciali, i quali si impegnavano a risiedere sul posto ed a garantire l'assistenza domiciliare ed ambulatoriale diurna e notturna, in convenzione anche con le varie Mutue.

Ed ancora si strinsero accordi con il CONI per la gestione di campi sportivi, con il Ministero della Sanità per la istituzione di farmacie, ecc.

Il Servizio Sociale svolto dall'Ente Gestione Servizio Sociale per conto della Gestione INACASA si è andato affermando anche su un piano internazionale come una delle esperienze più qualificate, sia dal punto di vista tecnico-professionale, sia da quello della copertura degli interessi fondamentali della popolazione. Istituti per le Case Popolari, Comuni, Aziende, ecc. hanno sentito la necessità di organizzare anche nei propri quartieri un servizio sociale analogo, affidandone la gestione all'Ente Gestione Servizio Sociale, il quale, anche a seguito dell'espansione della sua attività, ha assunto la denominazione di Istituto Servizio Sociale Case per Lavoratori.

Fonti legislative



Corporate Heritage
& Historical Archive

LEGGE 28 FEBBRAIO 1949, N. 43

PROVVEDIMENTI PER INCREMENTARE L'OCCUPAZIONE OPERAIA, AGEVOLANDO LA COSTRUZIONE DI CASE PER LAVORATORI

Gazzetta Ufficiale n. 54 del 7 marzo 1949

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1.

È istituito il Comitato di attuazione di un piano per incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per lavoratori.

Il Comitato presiede all'impiego dei fondi raccolti, predispone il piano di costruzione degli alloggi e dei relativi ammortamenti e ne vigila l'attuazione. Il Comitato è costituito:

1) dal presidente, nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, di concerto col Ministro per i lavori pubblici, e sostituito, in caso di temporaneo impedimento, dal rappresentante del Ministero del lavoro e della previdenza sociale;

2) da un rappresentante per ciascuno dei Ministeri delle finanze, del tesoro, dei lavori pubblici, dell'industria e del commercio, del lavoro e della previdenza sociale;

3) da cinque rappresentanti dei lavoratori, dei quali uno per la categoria dei dirigenti di azienda; due per la categoria impiegatizia e due per gli operai, da tre rappresentanti dei datori di lavoro delle categorie interessate ai sensi dell'art. 5, designati dalle rispettive associazioni sindacali, su richiesta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, che dovrà tener conto dell'importanza numerica delle associazioni stesse, da due rappresentanti delle organizzazioni cooperative e da un ingegnere designato dall'associazione nazionale di categoria;

4) dal direttore generale dell'Istituto nazionale delle assicurazioni.

Per ognuno dei componenti del Comitato è nominato un supplente.

I componenti del Comitato sono nominati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, di concerto col Ministro per i lavori pubblici; durano in carica sette anni e possono essere sostituiti.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza della metà dei componenti più uno. In caso di parità di voti prevale il voto del presidente.

Art. 2.

Per l'esecuzione delle operazioni previste dalla presente legge è costituita presso l'Istituto nazionale delle assicurazioni una gestione autonoma, munita di propria personalità giuridica e denominata Gestione INACASA.

Spetta alla Gestione INACASA dare esecuzione alle deliberazioni adottate dal Comitato ed a tale effetto ad essa competono la formazione e sottoscrizione dei contratti ed atti di qualsiasi specie, nonché il rilascio di procure generali o speciali.

L'esecuzione delle deliberazioni del Comitato e il compimento dei relativi atti da parte della Gestione INACASA si presumono, senza l'onere di documentare il contenuto di tali deliberazioni, conformi alle medesime nei confronti dei terzi e degli uffici ipotecari, di registro e di ogni altro pubblico ufficio.

La Gestione INACASA è posta sotto la vigilanza del Ministero del lavoro e della previdenza sociale.

Il bilancio annuale, chiuso al 30 giugno di ogni anno, è presentato per l'approvazione, entro il mese di ottobre, al Ministro per il tesoro insieme con la relazione del Comitato e del Collegio dei revisori dei conti, di cui agli articoli 1 e 4 della presente legge. Il bilancio è presentato al Parlamento in allegato al rendiconto generale dello Stato.

Art. 3.

Alla gestione INACASA è preposto un Consiglio direttivo formato:

1) dal direttore generale dell'Istituto nazionale delle assicurazioni;

2) da tre rappresentanti dei lavoratori e da un rappresentante dei datori di lavoro, designati dalle associazioni sindacali delle categorie interessate su richiesta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, che dovrà tener conto dell'importanza numerica delle associazioni stesse;

3) da un rappresentante per ciascuno dei Ministeri del tesoro, dei lavori pubblici e del lavoro e della previdenza sociale;

4) da un rappresentante dell'Ordine dei medici designato dall'Alto Commissario per l'igiene e la sanità pubblica, su proposta dell'Ordine stesso;

5) da un ingegnere designato dall'associazione nazionale della categoria.

I componenti del Consiglio direttivo sono nominati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro per il lavoro e la previdenza

sociale, di concerto coi Ministri per il tesoro e per i lavori pubblici; durano in carica sette anni e possono essere sostituiti.

Il Consiglio direttivo elegge nel proprio seno il presidente, al quale compete la rappresentanza negoziale e processuale della gestione INACASA.

Art. 4.

Per la gestione INACASA è istituito un Collegio di revisori dei conti, nominato con decreto del Ministro per il tesoro e composto:

- 1) da un magistrato della Corte dei conti di grado non inferiore al 4°, che lo presiede;
- 2) da un rappresentante della Ragioneria generale dello Stato di grado non inferiore al 5°;
- 3) da quattro rappresentanti designati rispettivamente dai Ministeri del tesoro, dei lavori pubblici, dell'industria e del commercio e del lavoro e della previdenza sociale.

Sono nominati due revisori supplenti in rappresentanza rispettivamente della Corte dei conti e della Ragioneria Generale dello Stato.

I revisori durano in carica tre anni e possono essere confermati alla scadenza.

Essi esercitano il controllo sulla gestione e sulla osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento; hanno diritto di intervenire alle riunioni del Consiglio direttivo di cui all'art. 3; attestano la veridicità dei bilanci e ne riferiscono annualmente.

Art. 5.

Per la costituzione dei fondi necessari all'attuazione del piano previsto dall'art. 1, per ciascun anno del settennio che si inizia col primo del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge:

a) lo Stato verserà un contributo pari al 4,30 per cento del complesso dei contributi di cui alle successive lettere b) e c), oltre il contributo di cui all'art. 22 per il periodo successivo alla data di assegnazione degli alloggi;

b) i dipendenti — comunque qualificati — dell'industria, del commercio, del credito e delle assicurazioni, dei trasporti, di aziende giornalistiche o editoriali, nonché delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, dei Comuni, delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza e di ogni altro Ente pubblico verseranno un contributo pari allo 0,60 per cento delle loro retribuzioni mensili;

c) i privati e gli Enti pubblici, datori di lavoro alle persone contemplate alla precedente lettera b), escluse le Amministrazioni dello Stato, delle Province, dei Comuni e le Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, verseranno un contributo pari all'1,20 per cento delle retribuzioni mensili corrisposte ai propri dipendenti.

I contributi di cui alle lettere b) e c) devono calcolarsi sulla retribuzione globale netta, comprensiva di tutti gli elementi ordinari e straordinari della retribuzione, con esclusione degli assegni familiari,

dell'indennità di caropane, della indennità di mancata mensa, delle indennità di trasferta, della gratifica natalizia comunque denominata, o delle mensilità eccedenti la dodicesima.

Art. 6.

È data facoltà ai Comuni di applicare una imposta a carico di coloro che occupano, a qualsiasi titolo, appartamenti con un numero di vani di abitazione, esclusi i servizi, eccedente le necessità del complesso familiare.

L'imposta sarà applicabile sino al 31 dicembre 1955 ed il provento sarà destinato ad incremento del fondo per l'esecuzione del piano nel Comune che applica il tributo.

Con separato provvedimento di legge saranno fissati i caratteri dell'imposta, i termini di riscossione, il limite massimo delle aliquote ed il rapporto tra il numero dei vani, la composizione e le esigenze del complesso familiare.

Art. 7.

I contributi, di cui alla lettera a) dell'art. 5, saranno versati all'INACASA a rate mensili.

I contributi, di cui alla lettera b) dell'art. 5, saranno tratti ad ogni periodo di paga dai datori di lavoro sulle retribuzioni dovute ai propri dipendenti. Tali contributi e quelli dovuti, ai sensi dell'art. 5 lettera c), dai datori di lavoro, saranno da essi versati insieme con uno dei contributi per la previdenza sociale, per l'assicurazione di malattie o per la corresponsione degli assegni familiari, indicato, per ciascuna categoria professionale, con decreto del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale.

Le disposizioni per l'accertamento ed il versamento, quelle penali e quelle relative alla vigilanza, ai controlli, ai ricorsi ed alle controversie previste per il contributo, unitamente al quale dovrà effettuarsi la riscossione, sono estese ai contributi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 5.

Gli Enti o Istituti, percettori del contributo, unitamente al quale dovrà essere effettuata la riscossione, vi provvederanno senza onere alcuno, versando nei dieci giorni alla Gestione INACASA le somme per conto di essa riscosse.

Art. 8.

Per la raccolta dei fondi, secondo le norme dettate dal precedente articolo, per la riscossione delle rate di ammortamento dovute dagli assegnatari degli alloggi e per l'espletamento di altri servizi amministrativi, il Comitato, di cui all'art. 1, e la Gestione INACASA si varranno dell'Istituto nazionale delle assicurazioni, nei modi e nelle forme stabilite dalla legge.

I rapporti fra il Comitato di cui all'art. 1, la Gestione INACASA e l'Istituto nazionale delle assicurazioni saranno regolati da apposite convenzioni soggette all'approvazione del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, di concerto col Ministro per il tesoro e con quello per l'industria e il commercio. Per

la gestione amministrativa affidata all'INACASA, di cui all'art. 2, sarà provveduto secondo le norme da emanarsi ai sensi del successivo art. 28.

Art. 9.

Sono esenti dagli obblighi stabiliti dall'art. 5 i lavoratori che rientrino in una delle seguenti categorie, salvo esplicita rinuncia all'esenzione:

- 1) abbiano compiuto il 59° anno di età;
- 2) siano ex-tubercolotici dimessi dai sanatori da non oltre tre anni;
- 3) siano lavoratori del mare avvicendati.

Sono esclusi altresì dagli obblighi suddetti i lavoratori che prestino solo occasionalmente la loro opera alle dipendenze altrui e i lavoratori stagionali, intendendosi per tali quelli esclusi dall'assicurazione contro la disoccupazione, ai sensi dell'art. 40, n. 9, del regio decreto-legge 4 ottobre 1935, n. 1827.

Il contributo, di cui alla lettera b) dell'art. 5, è ridotto allo 0,40 per cento della retribuzione per i lavoratori capi famiglia, qualora abbiano a carico complessivamente più di tre persone, per le quali riscuotano gli assegni familiari o che si trovino tutte involontariamente nella riconosciuta impossibilità di lavorare.

Art. 10.

Il Comitato di cui all'art. 1 predisporrà un piano tecnico-finanziario della durata di sette anni, da attuarsi per tutte le operazioni previste per la costruzione ed assegnazione di alloggi per lavoratori, tenendo conto dell'importo dei contributi pagati o pagabili dalla categoria dei dipendenti da pubbliche Amministrazioni e da quella dei dipendenti da datori di lavoro privati, secondo quanto si prevede nell'art. 5.

Per ciascuna categoria gli alloggi saranno distinti in cinque tipi diversi da uno a cinque vani oltre gli accessori.

La ripartizione sul territorio nazionale delle costruzioni eseguibili con le somme raccolte verrà stabilita annualmente secondo un piano elaborato dal Comitato.

Detto piano dovrà tener conto dell'indice di affollamento di ogni Comune e delle distruzioni belliche. In ogni caso, l'importo delle costruzioni da eseguirsi nell'Italia meridionale, nella Sicilia e nella Sardegna non dovrà essere inferiore a un terzo delle somme complessive da investire.

Art. 11.

Per la costruzione delle case per lavoratori, il Comitato può incaricare lo stesso Istituto nazionale delle assicurazioni, l'Istituto nazionale della previdenza sociale, le Amministrazioni dello Stato per i propri dipendenti, l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, gli Istituti per le case popolari o altri Enti pubblici o di diritto pubblico, nonché consorzi e cooperative di produzione e di lavoro.

Le aziende e le cooperative legalmente costituite, composte di dipendenti da una o più aziende o da Amministrazioni pubbliche, e che non beneficino di

alcun altro contributo o concorso a carico dello Stato per costruzione di case, potranno costruire direttamente case, con un numero di vani proporzionato al numero rispettivo dei propri dipendenti o dei propri iscritti. La costruzione dovrà essere compiuta nei primi tre anni di applicazione del piano, previa autorizzazione del Comitato, secondo progetti e modalità da approvarsi dal Consiglio direttivo di cui all'art. 3. Le case costruite dalle cooperative dovranno essere assegnate ai soci nei modi e nei termini di cui all'art. 14. Le case costruite dalle aziende saranno per metà assegnate ai propri dipendenti a termini dell'art. 14 e per metà destinate alla locazione sempre ai propri dipendenti a termini dell'art. 9.

Nel caso, di cui al comma precedente, le aziende potranno essere autorizzate, dal Consiglio direttivo dell'INACASA a sospendere, dopo l'inizio dei lavori, il versamento dei contributi dovuti in proprio e per i loro dipendenti, salvo conguaglio finale. Similmente le cooperative, di cui al comma precedente, potranno essere autorizzate dal Consiglio direttivo dell'INACASA, dopo l'inizio dei lavori, a riscuotere direttamente dalle aziende o dalle pubbliche Amministrazioni, alle cui dipendenze prestino la propria opera i loro iscritti, l'importo dei contributi dovuti, salvo conguaglio finale.

In entrambi i casi la Gestione INACASA provvederà, secondo lo stato di avanzamento dei lavori, a versare i contributi statali maturati, di cui agli articoli 5 e 22.

Le case costruite dalle aziende, e non assegnate ai sensi dell'art. 14, saranno amministrate da un Comitato misto composto di rappresentanti dell'azienda e dei lavoratori. In caso di cessazione dell'azienda le case passeranno in amministrazione agli Enti previsti dall'art. 19.

Art. 12.

Le case costruite in esecuzione della presente legge e le relative aree restano di proprietà della Gestione INACASA, finché siano definitivamente trasferite ai sensi degli articoli 14 e 19.

Art. 13.

Metà degli alloggi costruiti dalla Gestione INACASA sarà assegnata in proprietà e metà sarà destinata alla locazione.

I criteri di preferenza per l'assegnazione, sia in proprietà che in locazione, saranno stabiliti dal regolamento.

I lavoratori, che abbiano pagato almeno una mensilità di contributo, possono, nel termine che per ciascun anno sarà fissato dal Comitato, prenotarsi presso l'INACASA per l'assegnazione di un alloggio in proprietà a norma dell'art. 14.

Annualmente si procederà altresì all'assegnazione degli alloggi destinati alla locazione.

Art. 14.

L'assegnazione degli alloggi destinati ad essere trasferiti in proprietà avverrà a mezzo di promessa di vendita con consegna immediata e pagamento rateale.

L'assegnatario otterrà la libera proprietà dell'alloggio al termine di 25 anni, durante i quali corrisponderà rate mensili costanti comprensive del prezzo dell'alloggio e di una quota proporzionale delle spese generali della Gestione INACASA, al netto del valore capitale del contributo statale dell'uno per cento di cui all'art. 22.

L'obbligo del pagamento delle rate, previste dal comma precedente, decorre dal primo del mese successivo alla comunicazione fatta all'interessato che la sua domanda di prenotazione è stata accolta. Sarà all'uopo fissata una rata provvisoria, salvo conguaglio a costruzione ultimata.

È in facoltà dell'assegnatario di procedere in qualsiasi momento al riscatto anticipato del debito residuo, nonché di fare versamenti, oltre quelli mensili obbligatori, a decurtazione del suo debito, purché ciascun versamento non sia inferiore a lire centomila.

Art. 15.

L'assegnatario potrà, alle condizioni e con le modalità da stabilirsi nel regolamento, cedere l'assegnazione con promessa di vendita a favore di altro lavoratore, che abbia pagata una intera annualità di contributo, e non abbia avuto in assegnazione alcun alloggio.

La cessione fatta in difformità delle disposizioni del regolamento è nulla di pieno diritto.

Art. 16.

Tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi assegnati ai sensi dell'art. 14 sono a carico degli assegnatari.

Art. 17.

All'assegnatario non assicurato, che muoia durante il periodo di pagamento rateale dell'alloggio, succedono nei relativi diritti i suoi eredi. Essi sono obbligati solidalmente alla corresponsione delle rate residue fin quando, con atto di divisione, i diritti sull'alloggio non siano attribuiti ad uno solo degli eredi, che resterà obbligato a detta corresponsione. All'assegnatario o ai suoi aventi causa, che si rendano morosi nel pagamento delle rate per tre mensilità consecutive, la Gestione INACASA intimerà ordine di pagamento entro il termine di 30 giorni, sotto pena di dichiarazione di decadenza. Questa, quando ne ricorrano gli estremi, sarà pronunciata dalla Gestione INACASA e determinerà la perdita del diritto all'alloggio.

Resosi, in tal guisa, disponibile l'alloggio, la Gestione INACASA lo assegnerà ad altro lavoratore, secondo le norme della presente legge. Il nuovo assegnatario sarà tenuto a rimborsare quello dichiarato decaduto delle somme già versate, dedotta una quota per l'uso dell'alloggio, da stabilirsi dalla gestione INACASA. Il rimborso avverrà a rate mensili, entro il periodo di tempo ancora occorrente per l'estinzione del debito.

Art. 18.

L'assegnatario potrà stipulare con Istituti di assicurazione una polizza di assicurazione sulla vita umana, che comprenda anche il rischio di invalidità assoluta e permanente, per la durata massima di 25 anni. Le condizioni di polizza dovranno prevedere che, in caso di premorienza e di invalidità assoluta e permanente dell'assegnatario, l'Istituto assicuratore si sostituisca all'assegnatario medesimo nell'obbligo di corrispondere le rate ancora a scadere fino al termine dei 25 anni, rimanendo liberati da tale onere l'assegnatario o i suoi aventi causa.

Art. 19.

La metà degli alloggi, destinata alla locazione a norma dell'art. 13, sarà affidata dal Comitato in amministrazione ad Istituti delle case popolari, all'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, ad Istituti di previdenza o ad altri enti similari. L'avanzo netto della amministrazione di tali alloggi sarà versato annualmente dall'Ente amministratore alla Gestione INACASA.

Al termine della propria gestione, l'INACASA trasferirà, mediante convenzione preventivamente approvata dal Comitato di cui all'art. 1 e dai Ministri per il tesoro e per il lavoro e la previdenza sociale, la proprietà degli alloggi di cui al precedente comma e di quelli costruiti per la locazione direttamente dalle aziende, ai sensi dell'art. 11, agli Enti indicati nel comma precedente.

Il canone di affitto degli appartamenti assegnati in locazione verrà stabilito tenendo conto d'ogni spesa, nessuna esclusa, per manutenzione, amministrazione, ammortamento e imposte, e varierà colle condizioni del mercato, anche in rapporto alle variazioni delle retribuzioni.

Art. 20.

Dopo i primi sette anni, il Comitato provvederà a predisporre in ciascun anno un piano per la costruzione di nuovi alloggi con i fondi che affluiranno dai versamenti delle rate da parte degli assegnatari di case in proprietà, dagli avanzi netti delle locazioni degli alloggi, di cui all'art. 19, e dal contributo statale previsto dal successivo art. 22.

Gli alloggi costruiti ai sensi del comma precedente saranno destinati secondo le norme degli articoli 13, 14 e 19.

Le rate per gli assegnatari in proprietà degli alloggi costruiti dall'ottavo anno in poi non godranno del contributo statale dell'uno per cento, di cui all'art. 22.

Art. 21.

Il Ministro per il tesoro, sentito il Comitato interministeriale del credito, potrà autorizzare la Gestione INACASA ad emettere obbligazioni allo scopo di anticipare il programma di costruzione di case. All'ammortamento di tali obbligazioni saranno devoluti i fondi previsti nel primo comma dell'art. 20.

Il Ministro per il tesoro potrà autorizzare Istituti di assicurazione e di previdenza ed Istituti di credito di qualunque tipo, anche in deroga alle rispettive norme statutarie, ad acquistare obbligazioni emesse a norma del primo comma del presente articolo.

Art. 22.

Oltre il contributo previsto dall'art. 5, lo Stato corrisponderà alla Gestione INACASA, per ciascun alloggio costruito nei primi sette anni di attuazione del piano, un contributo in ragione del 3,20 per cento del costo, fino all'importo massimo di L. 400.000 per vano.

Tale contributo sarà corrisposto per la durata di 25 anni dall'inizio del semestre successivo all'assegnazione di ciascun alloggio.

Gli accessori saranno conteggiati per un vano in caso di alloggio di una stanza utile, per un vano e mezzo in caso di alloggio di due stanze utili e per due vani negli altri casi.

L'intero contributo per gli alloggi assegnati in locazione ed il 2,20 per cento per gli alloggi assegnati in proprietà saranno devoluti alla Gestione INACASA per gli scopi previsti nell'art. 20, mentre, per gli alloggi assegnati in proprietà, l'uno per cento andrà a scomputo delle rate, a norma dell'art. 14.

Art. 23.

Per le aree edificabili, necessarie all'attuazione della presente legge, è ammessa la espropriazione per causa di pubblica utilità, applicandosi le norme della legge 15 gennaio 1885, n. 2892.

La dichiarazione di pubblica utilità è fatta con decreto del Prefetto della provincia, nella quale deve eseguirsi la costruzione.

Spetta altresì al Prefetto di dichiarare l'urgenza e la indifferibilità delle opere, agli effetti dell'occupazione temporanea dell'area della quale è chiesta l'espropriazione.

Le aree espropriate sono retrocesse di pieno diritto ai proprietari espropriati, contro la restituzione dell'indennità di espropriazione da essi percepita, se entro un anno dal decreto di espropriazione o dell'occupazione temporanea, ove abbia avuto luogo, non sia stato dato inizio alla costruzione effettiva della casa.

Art. 24.

I materiali impiegati nelle opere di costruzione previste dalla presente legge sono esenti dall'imposta di consumo.

La disposizione di cui al comma precedente non dà luogo all'applicazione del sesto comma dell'art. 80 del testo unico 14 settembre 1931, n. 1175.

Tutti gli atti e contratti che si rendono necessari per le operazioni previste nella presente legge godono della esenzione dalle tasse di bollo, fatta eccezione per le cambiali, e sono soggetti all'imposta fissa minima di registro ed ipotecaria, salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari.

Le case costruite in attuazione della presente legge saranno esentate dall'imposta sui fabbricati per la durata di venticinque anni.

Art. 25.

Per gli oneri derivanti allo Stato dalla attuazione della presente legge è autorizzata una spesa annua di lire 15 miliardi per sette esercizi finanziari decorrenti dall'esercizio 1948-1949.

Tali annualità di lire 15 miliardi ciascuna saranno versate dallo Stato alla Gestione INACASA ed utilizzate a copertura del contributo previsto dall'art. 5, lettera a), nonché a copertura delle annualità di contributi statali afferenti agli alloggi assegnati, devolvendosi la differenza a titolo di anticipazione per la esecuzione delle costruzioni.

Allo scadere di ciascuno dei sette esercizi finanziari previsti si provvederà alla determinazione definitiva delle annualità complessive dei contributi venticinquennali concernenti gli alloggi assegnati nel corso dell'esercizio. Alla fine dei sette anni si procederà al conguaglio fra i versamenti di cui al secondo comma ed i contributi dovuti a norma degli articoli 5 e 22. La differenza sarà imputata a riduzione delle annualità dovute nel periodo successivo al settennio.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato ad introdurre in bilancio le variazioni occorrenti per l'attuazione della presente legge prelevando per i primi quattro anni le somme necessarie dal conto speciale istituito presso la Banca d'Italia, in conseguenza dell'accordo del 28 giugno 1948 con gli Stati Uniti d'America. Con l'esercizio 1952-53, qualora non sia rinnovato l'accordo con gli Stati Uniti d'America, le somme necessarie per l'attuazione della presente legge saranno iscritte nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro e saranno coperte con i mezzi predisposti in relazione agli stati di previsione di ciascun esercizio finanziario.

Art. 26.

I datori di lavoro che non adempiano agli obblighi previsti dagli articoli 5 e 7, 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 di versare, sono puniti, salvo che il fatto costituisca reato più grave, con la multa fino ad un massimo di L. 500.000.

Le somme pagate a titolo di multa vanno in aumento dei fondi della Gestione.

Art. 27.

Ferma la competenza delle giurisdizioni amministrative sulle controversie per cui essa sussiste, le azioni di competenza della autorità giudiziaria ordinaria su tutte le questioni che possano insorgere nell'attuazione della presente legge non sono proponibili dai lavoratori contro la Gestione INACASA, se non previo esperimento di un ricorso amministrativo da presentarsi al comitato di cui all'art. 1.

L'azione giudiziaria è sempre proponibile, decorsi novanta giorni dalla data della presentazione del ricorso.

Art. 28.

Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, saranno emanate, su proposta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, le norme regolamentari per l'applicazione della legge stessa. Il Governo della Repubblica è delegato ad emanare nello stesso termine, su proposta del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale di concerto con i Ministri per la grazia e giustizia, per le finanze, per il tesoro, per i lavori pubblici, per l'industria e il commercio, le norme integrative e complementari necessarie per l'attuazione della presente legge, secondo i principii e i criteri direttivi da essa determinati.

Art. 29.

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

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica Italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 28 febbraio 1949.

EINAUDI

DE GASPERI - FANFANI - GRASSI
VANONI - PELLA - TUPINI
LOMBARDO

Visto, il Guardasigilli: GRASSI