

## IL NUOVO DISEGNO DI LEGGE per le abitazioni.

Nel congresso tenutosi a Milano lo scorso gennaio, il Ministro Luzzatti annunciava il fermo suo proposito di studiare e proporre nuove disposizioni che, correggendo i difetti e le lacune riscontrate nella legislazione nostra in materia di abitazioni, costituissero un nuovo e più potente impulso alla fabbricazione di case per le classi meno abbienti.

A tale solenne promessa assolve il disegno di legge presentato alla Camera lo scorso Giugno col titolo di « *Procedimenti per le case popolari o economiche e per agevolare la costruzione e il trasferimento di proprietà di altri edifici ad uso di abitazione* », il quale assume per noi un interesse altissimo, come quello che è destinato ad arrecare sensibili benefici alla impresa del Milanino ed ai futuri abitanti della auspicata città giardino.

Il progetto, come è stato presentato, non è scevro da mende, nè risponde a tutti i voti espressi nel Congresso, ed ai molti bisogni, ma pur tuttavia rappresenta già un notevole progresso, e d'altra parte, noi nutriamo fiducia che non poche delle attuali mende scompariranno in seguito alla revisione della Commissione parlamentare, al che ci persuade il sapere che principale membro e relatore della Commissione stessa è l'on. Casalini, la cui profonda competenza in materia e la grande equanimità di giudizio abbiamo avuto campo di apprezzare.

Senza quindi indulgiare in un esame critico del progetto, il che esorbiterebbe dai limiti del nostro giornale, e sarebbe opera intempestiva, noi ci limiteremo ad illustrare, spigolando dalla ampia relazione che precede il progetto stesso, quelle disposizioni che maggiormente ci possono interessare per la loro applicabilità al Milanino e che rappresentano un'innovazione alle norme ora vigenti.

« La legislazione nostra sulle case popolari o economiche, dice la relazione, ha il pregio di aver affrontato e risolto con minore o maggiore ampiezza, sin dai primi suoi esperimenti, due problemi: quello del credito, l'altro delle agevolazioni tributarie. E questi due fulcri del sistema la esperienza fatta ha dimostrato non ancora sufficientemente sviluppati nei riguardi del bisogno ognora premente di case sane e a buon mercato. Facendo quindi tesoro dell'esperienza, e tenendo in giusto conto i voti che dai sodalizi popolari e dai congressi sono giunti al governo, nel disegno di legge le disposizioni di maggiore importanza concernono: mezzi più efficaci per aumentare le fonti del credito - benefici tributari alquanto più larghi ».

Le numerose leggi, o generali per lo stato o speciali per singole città o regioni, che si sono sviluppate finora in Italia, hanno messo a disposizione del nuovo demanio popolare la cospicua somma di circa 54 milioni di lire, mentre si può calcolare che altri cinquanta milioni vi abbiano impiegato, sia con forze proprie, sia attingendo al credito, i 245 enti costruttori di case popolari, attualmente operanti in Italia.

Malgrado tale attività, la produzione di case è sempre di gran lunga inferiore al bisogno, senza che ciò possa ascrivere a mancanza di capitali disponibili, dal momento che al principio dell'anno scorso i depositi alle Casse Postali di Risparmio, salivano ad oltre un miliardo e mezzo e quelli esistenti nelle Casse di Risparmio

ordinarie e nelle Banche Popolari ordinarie di credito ascendevano rispettivamente a due miliardi e 165 milioni ed un miliardo e 700 milioni.

Quali dunque le ragioni che ostacolano l'impiego del capitale nell'industria edilizia, capace di dare un reddito ben maggiore del semplice deposito nelle Casse e nelle Banche?

Una di tali ragioni, afferma il Ministro, è indubbiamente la barriera frapposta dall'attuale sistema tributario eccessivamente gravoso, donde la necessità sociale di favorire le costruzioni edilizie col diminuire gli oneri tributari che oggi pesano sull'acquisto delle case e delle aree e coll'accordare la esenzione per un certo numero di anni dalla imposta fabbricati anche alle abitazioni che non abbiano il carattere popolare o economico.

Noi non dobbiamo poi guardare con diffidenza la speculazione privata anche nel campo delle case popolari, quando essa sia onesta e si comporti in corrispondenza coi bisogni e la potenzialità economica della classe di cittadini cui deve provvedere alloggi salubri e a buon mercato.

Anzi, molto si deve sperare e attendere da questa fervida emulazione dell'interesse pubblico con quello privato, e poichè la usura delle pigioni si acuisce, bisogna combatterla con tutti i mezzi legittimi corrispondenti ai buoni precetti economici, cercando di rompere la inerzia dei costruttori con la concorrenza del bene, rappresentato da tutte le forme dell'umana attività.

Con questi argomenti il Ministro giustifica l'adozione di un criterio completamente diverso da quello in precedenza seguito, la estensione cioè alle Società Anonime ed ai privati costruttori anche di case non popolari, senza esclusioni di sorta, di una parte di quei favori e di quelle agevolazioni che prima erano concesse esclusivamente a determinati enti (Comuni, Società Cooperative Edilizie, Associazioni di Mutuo Soccorso, Enti autonomi, Proprietari di stabilimenti) e solo per la costruzione di case popolari o economiche.

È bensì vero che alle case popolari propriamente dette sono dal disegno di legge riservati favori maggiori che non alle altre, ma in ogni modo, a nessuno sfuggirà l'importanza somma di una concessione che viene a diminuire d'assai la sperequazione che prima esisteva fra gli Enti pubblici o semipubblici ed i privati costruttori, i quali si trovano ora incoraggiati ad intensificare la loro opera, non avendo a temere il danno di concorrenze troppo privilegiate.

Il titolo primo del disegno di legge contiene le proposte di aggiunte e riforme alle disposizioni del testo unico 1908 per le case popolari ed economiche, in tema di facilitazioni al Credito e di agevolazioni tributarie, subordinate all'osservanza di particolari condizioni sia in riguardo al valore locativo e alla consistenza degli alloggi, sia in riguardo all'agiatezza degli inquilini, o di coloro ai quali le case sono vendute: tali nuove norme possono essere così riassunte:

**Facilitazioni al Credito.** — 1.° Restando ferme le altre disposizioni dell'art. 1.° del Testo Unico 1908, si dispone che le istituzioni pubbliche di beneficenza possano impiegare in prestiti per case popolari, le somme corrispondenti ad 1/5 del loro patrimonio.

2.° La Cassa Nazionale di Previdenza per la invalidità e la vecchiaia degli operai

può impiegare in detti prestiti fino ad 1/4 dell'intero ammontare dei fondi da essa amministrati.

Con ciò la Cassa resta facoltizzata a prestare fino a 25 milioni di lire, in luogo dei sei prima concessi dalla legge 1908.

3.° Gli interessi sui mutui fatti dalle Casse di Risparmio, Istituzioni di beneficenza, Cassa Nazionale, ecc., come all'articolo 1.° del Testo Unico per la costruzione di case popolari o economiche, sono esenti dalla imposta di ricchezza mobile.

4.° Tutte le Società di Assicurazioni, sia nazionali che estere, possono fare prestiti ad ammortamento con sistema assicurativo per la costruzione delle case di abitazione.

**Agevolazioni tributarie.** — 1.° Le case popolari o economiche costruite dalle Società cooperative, dagli Enti autonomi, dalle Società di mutuo soccorso, dalle Società ordinarie edilizie e dai privati godono, per la durata di 15 anni, la esenzione dalla imposta erariale e dalle sovraimposte provinciale e comunale sui fabbricati.

2.° In aggiunta a quanto è disposto dall'art. 7 del Testo Unico 27 Febbraio 1908, sono ridotte al quarto le tasse ipotecarie e di registro per gli atti d'acquisto, di locazione e di trasferimento delle case popolari o economiche, quelle sui contratti d'appalto per la costruzione delle dette case, quelle sui contratti d'assicurazione sulla vita e sulla cessione in garanzia della casa.

Sono anche ridotti al quarto i diritti erariali di abbonamento e le tasse di qualunque specie sui mutui concessi dagli Istituti di credito fondiario.

Il Titolo II del disegno di legge contiene disposizioni per favorire la costruzione e il trasferimento di proprietà di edifici che non siano popolari.

Così: sono ridotte al quarto tutte le tasse di registro e ipotecarie sugli atti d'acquisto di case, effettuati entro quattro anni dalla costruzione di esse; sono pure ridotte al quarto le tasse sui mutui che l'acquirente dovesse incontrare per procurarsi il capitale per l'acquisto.

Sono ridotte al quarto tutte le tasse cui possono soggiacere gli atti tutti occorrenti ad un privato per fabbricare la casa propria.

Quindi, dall'atto d'acquisto dell'area alla trascrizione del medesimo, dalla stipula dell'atto d'appalto a quello di un'eventuale atto di mutuo, e conseguente garanzia ipotecaria, ecc., tutto procede con un risparmio dei tre quarti delle tasse normali.

È pure ammessa la riduzione ad un quarto delle tasse di registro sui contratti d'appalto per la costruzione, il restauro e l'ampliamento di case e di altri fabbricati.

Infine, troviamo nell'art. 16 una concessione veramente notevole e che forma la principale innovazione alle precedenti leggi, e cioè l'esonero anche delle case non popolari da imposta e sovraimposta sui fabbricati per un periodo da 10 a 41 anni dalla data di abitabilità.

Sono esonerate per dieci anni le case composte di alloggi che non contino più di quattro vani utili, escluse cioè la cucina, l'anticamera, i locali di servizio; sono esonerate per sette anni le case con appartamenti fino a sei vani utili; e infine, sono esenti per quattro anni, le case con appartamenti composti di più di sei vani utili come sopra.

È questo un beneficio rilevante e che non mancherà di raggiungere un utile effetto, incoraggiando la costruzione di abitazioni per le classi medie.

Tralasciamo di accennare ad altre age-

volazioni di minore importanza, e solo osser-  
serviamo che il disegno di legge dà alle  
nuove concessioni un valore retroattivo,  
che per le case popolari va fino al Luglio  
1907 e per le altre fino al Gennaio  
1908.

Altra disposizione di massimo valore per  
noi è quella contenuta nell'art. 3 colla quale  
si dà facoltà alle Società Cooperative di  
Consumo di costituire una sezione speciale  
per le case popolari o economiche, con di-  
ritto a godere di tutti i benefici di legge.

Tale disposizione non esiste nella legge  
del 1908 e venne da noi vivamente invo-  
cata; essa renderà possibile anche all'Unione  
Cooperativa di assumersi in quella misura  
che sembrerà più prudente, anche la costru-  
zione di casette da rivendere ai soci, as-  
solvendo così in modo veramente completo  
il compito ad essa affidato dallo Statuto.

Tutto sommato, noi crediamo di poter  
approvare il progetto di legge e per quello  
di buon che ci dà e per quello che ci la-  
sperare, e confidiamo che esso possa  
entro breve termine venir tradotto in legge.