

## **REGIO DECRETO 28 APRILE 1938, N.1165 (stralcio)**

(G.U. 5-8-1938, n.177; supplemento)

TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI SULL'EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA

PARTE PRIMA

Titolo I

MUTUI PER LA COSTRUZIONE O L'ACQUISTO DI CASE POPOLARI OD ECONOMICHE

Capo I

ENTI MUTUANTI

Art.1

I prestiti per la costruzione o l'acquisto di case popolari od economiche possono, oltre che da privati e da società, essere consentiti dai seguenti istituti ed enti, anche in deroga alle leggi speciali ed agli statuti che li regolano:

- 1) tutte indistintamente le Casse di risparmio ordinarie;
- 2) le banche popolari e le società ordinarie e cooperative di credito;
- 3) i Monti di pegno;
- 4) le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza;
- 5) gli enti morali legalmente riconosciuti;
- 6) le società di mutuo soccorso legalmente costituite;
- 7) l'istituto nazionale fascista della previdenza sociale e l'istituto nazionale fascista per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro;
- 8) gli istituti di credito fondiario;
- 9) l'istituto nazionale delle assicurazioni;
- 10) la sezione autonoma di credito fondiario della Banca nazionale del lavoro, anche con emissione di obbligazioni, in conformità al Regio decreto legge 2-12-1923, n.2688, e al Regio decreto legge 8-1-1925, n.37, convertiti rispettivamente nelle leggi 17-4-1925, n.473 e 18-12-1927, n.2416;
- 11) l'istituto nazionale di previdenza e credito delle comunicazioni di cui al Regio decreto legge 22-12-1927, n.2574, convertito nella legge 31-5-1928, n.1351;
- 12) l'istituto nazionale di credito edilizio di cui al Regio decreto legge 2-5-1920, n.698, convertito nella legge 17-4-1925, n.473;
- 13) gli istituti e le società di credito edilizio di cui al Regio decreto legge 4-5-1924, n.993, convertito nella legge 11-2-1926, n.255.

Artt. 2-15

(Si omettono in quanto relativi a mutui e enti mutuanti).

## Capo V ENTI MUTUATARI

### Art.16

Sono ammessi a contrarre mutui allo scopo di costruire od acquistare case popolari od economiche, oltre che i privati:

- 1) l'istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato (INCIS, soppresso dall'art.13, D.P.R.1036/72);
- 2) i comuni che provvedano direttamente alla costruzione di case popolari;
- 3) gli istituti autonomi per case popolari;
- 4) le gestioni speciali di cui all'art.22, ultimo comma;
- 5) le società di assistenza e di beneficenza che provvedano agli alloggi per i poveri;
- 6) gli enti pubblici che si propongano di costruire case da locare ai loro impiegati e salariati;
- 7) le società cooperative per la costruzione e l'acquisto di case popolari od economiche a favore dei propri soci;
- 8) le società cooperative di credito e le società di mutuo soccorso, che si uniformino alle disposizioni del presente testo unico e che istituiscano sezioni speciali con norme statutarie e con gestione e contabilità distinte e separate, per costruire od acquistare case popolari od economiche a vantaggio dei propri soci;
- 9) i soci delle società menzionate nei precedenti numeri 7 ed 8.

Il beneficio del mutuo non può essere accordato ai privati, nonché alle società di cui ai precedenti numeri 7, 8 e 9, per l'acquisto di case di vecchia costruzione: e tali si considerano quelle dichiarate abitabili ovvero effettivamente abitate da oltre quattro anni.

<<Le case popolari costruite dagli enti e società indicate ai numeri 2, 3, 6, 10, 11 e 12, possono essere assegnate in locazione con patto di futura vendita previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici e con l'osservanza delle cautele e condizioni che dallo stesso Ministero saranno prescritte ai sensi degli artt. 34 e 42 del testo unico.

Per le locazioni con patto di futura vendita saranno osservate le disposizioni del testo unico 28-4-1938, n.1165, e quelle degli artt. 2 e 3 del decreto legislativo 17-4-1948, n.1029>> (aggiunti dall'art.3, L.408/49).

## Titolo II

### COSTITUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLE SOCIETA' COOPERATIVE ED ASSISTENZIALI E DEGLI ENTI ED ISTITUTI PER COSTRUZIONE OD ACQUISTO DI CASE POPOLARI OD ECONOMICHE

#### Capo I

##### FORMALITA' COSTITUZIONALI E STATUTARIE DELLA SOCIETA'

### Art.17

I soci delle cooperative di cui al n.2 dell'art.1 ed ai nn.7 e 8 dell'art.16, non possono avere una quota sociale superiore a lire 250.000 (valori aggiornati dall'art.24 del D.L. 14-12-1947, n.1577) o tante azioni il cui valore nominale superi tale somma. Il valore nominale dell'azione per le cooperative costituite posteriormente al 12 marzo 1927 non può superare le 10.000 né essere inferiore a lire 500.

Le cooperative o le sezioni per case popolari od economiche devono stabilire nei loro statuti che il dividendo annuo agli azionisti non possa superare il 5 per cento del capitale effettivamente versato e che, in caso di loro cessazione, l'intero patrimonio, dedotto soltanto il rimborso del capitale effettivamente versato, sia da assegnarsi a scopi di pubblica utilità, dei quali è competente a giudicare l'amministrazione finanziaria conformemente al disposto dell'art.66, n.3, della legge del registro 31-2-1923, n.3269. Le cooperative devono, entro trenta giorni dall'adempimento delle formalità di trascrizione ed affissione prescritte dagli artt. 91, 96, 180 e 194 del codice di commercio (regolate dall'art.2511 e seguenti del codice civile 1942), depositare gli atti sociali al ministero delle corporazioni per la pubblicazione nel bollettino ufficiale delle società per azioni.

#### Art.18

Trascorsi i 30 giorni dall'adempimento delle formalità di trascrizione ed affissione previste dall'art.17, le cooperative non possono più godere, per gli atti successivamente compiuti, delle agevolazioni tributarie concesse dalle leggi sul registro e bollo, fino a che non abbiano ottemperato al deposito degli atti al ministero delle corporazioni. Egualmente le cooperative che non effettuino, nei termini di legge, il deposito alla cancelleria del tribunale degli atti previsti dagli artt. 91, 96, 180, 194 del codice di commercio, non possono usufruire, per gli atti successivamente compiuti, delle anzidette agevolazioni tributarie, fino a che non abbiano ottemperato al deposito degli atti stessi. Le cooperative sono dispensate dall'obbligo di pubblicare l'estratto degli atti sociali nel foglio degli annunci giudiziari.

#### Art.19

L'approvazione delle norme statutarie della sezione speciale di una società di mutuo soccorso, quando si tratti di società operaia legalmente riconosciuta giusta la legge 15-4-1886, n.3418, deve seguire secondo le norme stabilite dalla legge stessa: e quando si tratti di società autorizzata con Regio decreto é data pure con Regio decreto. Nel primo caso le norme statutarie devono riportare anche il visto del Ministro per le corporazioni (oggi Ministro dell'industria) che lo rilascia dopo averne accertata la conformità alle disposizioni di legge.

#### Art.20

Il Ministro per le corporazioni (ora Ministro dell'industria), qualora le società e le sezioni costituenti, nonché le sezioni delle società di mutuo soccorso, di cui all'art.19, non risultano informate a sincere finalità cooperative, rifiuta il riconoscimento legale. Può il Ministro stesso privare di tutti i benefici relativi al legale riconoscimento quelle società ovvero quelle sezioni che funzionino irregolarmente, in contrasto alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, alle proprie norme statutarie od ai principi della cooperazione. Nel caso, però, di società ovvero di sezioni fruente di contributo erariale, la privazione dei benefici inerenti all'avvenuto riconoscimento è di spettanza del Ministro per i lavori pubblici, il quale può addivenirvi previo parere della commissione di vigilanza sulla edilizia popolare e di concerto con Ministro per le finanze.

## Capo II

### CASE POPOLARI OD ECONOMICHE COSTRUITE DA COMUNI, ISTITUTI O GESTIONI SPECIALI

#### Art.21

Quando sia riconosciuto il bisogno di alloggi per le classi meno agiate, i comuni sono autorizzati, oltre che a concorrere nella dotazione di istituti per case popolari, a provvedere alla costruzione di case popolari soltanto per darle a pigione conformandosi alle leggi vigenti e a tutte le norme che disciplinano l'assunzione diretta di pubblici servizi, od in economia, ai sensi dell'art.15 della legge 15-10-1925, n.2578.

I comuni sono autorizzati, con le cautele indicate nel comma precedente, a imprendere la costruzione di alberghi popolari da affittare per dimora giornaliera e di dormitori pubblici ad uso gratuito.

Le deliberazioni delle amministrazioni comunali, da approvarsi dall'autorità tutoria, devono essere accompagnate da dimostrazione dell'esistenza delle condizioni di fatto che le hanno determinate nonché dal piano tecnico-finanziario dell'operazione e della disponibilità dei mezzi per effettuarla.

Nel computo delle pigioni deve tenersi conto del frutto del capitale investito, di tutte le spese di amministrazione, riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, delle imposte, sovraimposte e tasse generali e locali, degli oneri dipendenti dai regolamenti locali, del deperimento, e delle spese di assicurazione contro gli incendi e delle perdite per sfitti eventuali.

#### Artt. 22-28

(Si omettono perché relativi alla costituzione degli istituti case popolari).

#### Art.29

Può essere data facoltà agli istituti per case popolari di sostituirsi, riscattandone le attività, alle cooperative edilizie non fruente di contributo erariale, con organizzazione insufficiente non informate ai principi cooperativi o che non abbiano i mezzi adeguati per condurre a termine il loro programma.

Le proposte per tali sostituzioni sono avanzate, con la necessaria documentazione, dagli istituti predetti al Ministro per le corporazioni il quale, di concerto con quello per i lavori pubblici, decide in merito prescrivendo le relative modalità.

## Capo III

### AFFITTO DELLE CASE POPOLARI OD ECONOMICHE PROCEDURA ESECUTIVA E VENDITA DELLE CASE POPOLARI

#### Art.30

I comuni, gli istituti nonché le società ed istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, nelle nuove locazioni di case popolari - escluse le rinnovazioni - devono dare preferenza ai meno agiati.

Nel caso di più concorrenti, a parità di altre condizioni, debbono essere preferiti i coniugati con prole a quelli senza prole, e questi ultimi ai non coniugati.

Il criterio preferenziale demografico di cui al precedente comma si applica, a parità di

condizioni, anche nelle nuove locazioni - escluse le rinnovazioni - od attribuzioni di case economiche.

#### Art.31

<<Non possono essere assegnate in proprietà case economiche e popolari costruite col concorso od il contributo dello Stato:

a) a chi sia proprietario nello stesso centro urbano di altra abitazione che risulti adeguata ai bisogni della propria famiglia. Si ritiene adeguata l'abitazione composta di un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre e un massimo di cinque vani;

b) a chi abbia già ottenuto l'assegnazione in proprietà di altri alloggi costruiti con concorsi o contributi dello Stato, o con i mutui di cui alla legge 10-8-1950, n.715;

c) a chi sia iscritto nei ruoli della imposta complementare per un reddito tassabile che, esclusa per intero la parte afferente a redditi di ricchezza mobile di categoria C-1 e C-2 e per metà quella di ricchezza mobile di categoria B, risulti superiore a lire 150.000.

Le stesse esclusioni sono stabilite per le persone il cui coniuge non separato legalmente si trovi nelle suddette condizioni>> (così modificato dall'art.4 L.113/52).

#### Art.32

Gli istituti per case popolari, riconosciuti a sensi di legge, nella ipotesi di mancato pagamento di rate di fitto, possono richiedere lo sfratto dell'inquilino moroso con ricorso al conciliatore, al pretore od al presidente del tribunale, rispettivamente competenti, a norma del codice di procedura civile, a conoscere dell'azione per pagamento e sfratto. Al ricorso deve essere unita una dichiarazione del presidente dell'istituto il quale, sotto la sua personale responsabilità, attesti la morosità dell'inquilino e deve anche essere presentato il contratto di affitto debitamente registrato perché sia possibile fruire delle agevolazioni previste dall'art.33.

Il decreto è titolo per procedere sia alla esecuzione sui beni mobili del debitore, sia allo sfratto.

L'ufficiale giudiziario, nel procedere al pignoramento dei mobili, provvede alla custodia dei medesimi e, successivamente, alla vendita, osservando le norme della legge per la riscossione delle imposte dirette.

Copia del ricorso e del decreto deve essere notificata al debitore. Non è necessaria la notificazione del precetto per procedere al pignoramento dei beni mobili od allo sfratto, purché l'uno e l'altro avvengano entro 30 giorni da quello della notificazione del decreto. L'opposizione non sospende l'esecuzione, ma il conciliatore, il pretore od il presidente del tribunale, sulla presentazione dell'atto di opposizione può, in casi gravi e senza pregiudizio della decisione di merito, con un nuovo decreto sospendere l'esecuzione del decreto precedente, fino all'esito del giudizio di opposizione.

#### Art.33

Gli atti giudiziari che gli istituti compiono nei procedimenti di cui all'art.32, sono esenti dalle tasse di bollo e di registro.

#### Art.34

Ferme restando le disposizioni riflettenti gli alloggi costruiti col concorso dello Stato, il

Ministro per i lavori pubblici può autorizzare i comuni e gli istituti per case popolari a vendere od assegnare in locazione con patto di futura vendita, all'inquilino od ai suoi eredi, gli stabili in qualunque tempo costruiti, prescrivendo, volta per volta, le cautele e le condizioni da inserirsi nei contratti suddetti.

L'autorizzazione di cui sopra può essere concessa solo quando sia assicurata la vendita o la locazione con promessa di vendita di almeno sette decimi degli appartamenti costituenti lo stabile in favore degli inquilini, loro eredi o di persone che abbiano i requisiti per divenire inquilini. In quest'ultimo caso gli enti suddetti hanno diritto di rescindere il contratto di affitto e di chiedere lo sfratto dell'inquilino offrendogli altro adeguato alloggio.

#### Art.35

Il prezzo di vendita sarà quello corrente e può essere pagato nel caso di vendita dilazionata, per una quarta parte all'atto del compromesso e, per il rimanente, in 25 rate annuali comprensive della quota di ammortamento e dell'interesse legale.

La stipula del contratto di compra-vendita avverrà quando sia stato eseguito il pagamento dell'ultima rata di prezzo.

La gestione dello stabile spetta agli enti di cui all'art.34 fino a quando non siano venduti tutti gli appartamenti e pagato l'intero prezzo da parte degli acquirenti.

#### Art.36

Gli enti di cui all'art.34 hanno diritto di richiedere ai creditori ipotecari la divisione della ipoteca gravante sullo stabile venduto, fra i vari appartamenti costituenti lo stabile stesso, quando abbiano restituito almeno la quarta parte della somma mutuata garantita dalla ipoteca predetta.

Le ipoteche parziali risultanti dai frazionamenti saranno cancellate man mano che si procederà alla estinzione dei debiti da esse rispettivamente garantiti ed alla stipula dei contratti definitivi di vendita cui interverranno i creditori ipotecari per la prestazione del relativo consenso.

#### Capo IV

**NORME COMUNI AGLI ENTI PER CASE POPOLARI OD ECONOMICHE E ALLE SOCIETA' ED ISTITUZIONI PUBBLICHE DI ASSISTENZA E BENEFICENZA ENTI COMUNALI DI ASSISTENZA**

#### Art.37

Alle persone ed agli enti che concorrono alla formazione del capitale degli istituti per case popolari e delle società ed istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, oltre all'interesse non eccedente la misura del 5 per cento sulle somme effettivamente versate, non può essere riservato negli statuti altro diritto fuorché quello del rimborso delle somme erogate. L'eventuale avanzo del patrimonio, quando si renda necessaria la liquidazione degli istituti o società, è devoluto agli enti comunali di assistenza.

Nel caso di liquidazione delle speciali sezioni istituite da società di assistenza e beneficenza per la costruzione di case popolari, le relative attività patrimoniali sono devolute a favore della società da cui la sezione è stata istituita, previa deliberazione da sottoporsi all'approvazione della giunta provinciale amministrativa.

Qualora dette attività debbano essere devolute, in tutto od in parte, a favore dell'ente comunale di assistenza, tale devoluzione dev'essere disposta mediante regio decreto su proposta del Ministro per l'interno, di concerto con quello per i lavori pubblici, previo parere della giunta provinciale amministrativa e del consiglio di Stato.

Gli istituti e le sezioni per case popolari od economiche, nonché le società di assistenza e beneficenza che, senza fine di lucro, provvedano agli alloggi per ricoverare a fitti minimi i poveri, godono di tutte le facoltà e di tutti i benefici contenuti nel presente testo unico.

## CAPO V

### ALLOGGI COSTRUITI COL CONCORSO DELLO STATO

#### Art.38

I comuni e gli istituti per case popolari possono ottenere, nei limiti di spesa di cui al Regio decreto legge 10-3-1926, n.386, convertito nella legge 25-11-1926, n.2086, il concorso dello Stato per costruire case popolari da vendersi a singoli privati, ovvero da assegnarsi in locazione con patto di futura vendita, a favore dello stesso inquilino o dei suoi eredi, in deroga alle disposizioni della vigente legislazione e delle norme statutarie. Gli alloggi costruiti invece nella città di Bolzano possono essere concessi in semplice locazione, ed analoga facoltà può essere accordata dal Ministro per i lavori pubblici relativamente agli alloggi costruiti in altre località sempre che particolari contingenze lo giustifichino.

#### Art.39

E' consentito che i contratti di affitto stipulati con patto di futura vendita ai sensi del 1o comma dell'art.38, siano trasformati in contratti di semplice locazione ove intervenga il consenso di ambo le parti contraenti, restando in ogni caso esclusi gli assegnatari che abbiano, all'atto dei contratti, effettuati versamenti in conto acquisto eccedenti il 20 per cento del costo dei rispettivi alloggi.

I canoni dei nuovi contratti di semplice locazione sono determinati dai comuni e dagli istituti a loro giudizio insindacabile, tenuto conto dei fitti medi da essi praticati anteriormente al 14 aprile 1934 per alloggi di tipo analogo, con la ulteriore applicazione del ribasso disposto dal Regio decreto legge 14-4-1934, n.563, convertito nella legge 7-6-1934, n.1037.

Le somme versate dagli assegnatari degli alloggi a titolo di acconto infruttifero del futuro acquisto, che siano libere da eventuali ritenute o depositi, saranno rimborsate dai comuni e dagli istituti in ventiquattro rate trimestrali successive posticipate, senza interessi.

Gli effettivi rimborsi restano subordinati al puntuale pagamento dei canoni di affitto semplice dovuti dagli assegnatari. Niun altro rimborso, per qualsiasi titolo o ragione, spetterà agli assegnatari.

#### Art.40

Alla assegnazione del concorso statale a favore dei comuni ed istituti di cui all'art.38 si provvede mediante decreto del Ministro per i lavori pubblici.

Le domande all'uopo prodotte debbono essere corredate dai documenti atti a comprovare la disponibilità dei fondi occorrenti per le costruzioni, per le quali saranno eseguite in base a progetti approvati dal Ministero dei lavori pubblici.

Dette costruzioni normalmente comprendono appartamenti di non più di 3 vani abitabili ed, eccezionalmente, anche di maggior numero non eccedente peraltro i 5, oltre la cucina e gli altri indispensabili accessori e debbono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti di cui all'art.48.

#### Art.41

Il concorso dello Stato viene ragguagliato, per ciascun alloggio, alla misura del 20 per cento della spesa consentita per l'acquisto delle aree e per le costruzioni ed è corrisposto per una metà all'inizio dei lavori accertato dal Ministero dei lavori pubblici, e per l'altra metà alla ultimazione di essi in base a certificato da rilasciarsi dal competente ufficio del genio civile, il quale deve constatare la rispondenza delle costruzioni ai progetti approvati. Il comune o l'istituto che non inizi le costruzioni entro due mesi dalla comunicazione dell'approvazione dei progetti è dichiarato decaduto dal beneficio del concorso statale.

#### Art.42

Il trasferimento delle proprietà degli alloggi costruiti col concorso dello Stato, locati con patto di futura vendita, si effettua col contratto di compravendita da stipularsi allo scadere della locazione la cui durata non può eccedere i 25 anni.

Qualora nel corso della locazione l'inquilino od i suoi eredi non osservino le norme per l'inquilinato, perdono, a titolo di penale, le somme eventualmente versate in conto acquisto, senza pregiudizio dello sfratto.

Gli schemi dei compromessi di vendita o di locazione con patto di futura vendita e gli schemi dei relativi contratti sono approvati preventivamente dal Ministero dei lavori pubblici.

#### Art.43

Gli enti finanziatori delle costruzioni eseguite o da eseguirsi col concorso dello Stato, ai sensi dell'art.38, sono autorizzati a coprirsi con ipoteca fondiaria di garanzia anche soltanto per il capitale attuale corrispondente all'annualità dovuta dagli enti costruttori al netto del concorso statale e di quello eventualmente concesso dai comuni.

Gli enti finanziatori sono inoltre tenuti a consentire la riduzione della ipoteca, corrispondentemente al capitale del prezzo di acquisto di ciascun appartamento secondo il calcolo anzidetto.

Per la riduzione e cancellazione di ipoteca, la tassa ipotecaria è ridotta al quarto della misura normale.

### Titolo III

#### DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I COMUNI

#### ESPROPRIAZIONI, PROGETTI PER CASE POPOLARI OD ECONOMICHE CARATTERISTICHE E CAUTELE

#### Capo I

#### COMPITI E FACOLTA' DEI COMUNI ESPROPRIAZIONI

#### Art.44

Sulle aree, che siano state o siano destinate da parte delle società, degli istituti e dei privati contemplati nell'art.16, alla costruzione di case popolari od economiche, il comune ha l'obbligo di provvedere a proprie spese, contemporaneamente alla costruzione delle case, alla costruzione delle fogne, alla posa delle condutture stradali per l'acqua potabile, all'impianto per l'illuminazione, alla sistemazione delle strade, piazze ed altri suoli d'uso pubblico.

#### Art.45

I comuni sono autorizzati:

- 1) a stanziare somme nei loro bilanci per sovvenzionare enti e società per la costruzione di case popolari od economiche, ed a concorrere nella spesa per costruzione e miglioramenti di tali case e nel pagamento degli interessi sui mutui contratti dagli enti e società predetti;
- 2) a cedere per la costruzione di case popolari od economiche, terreni propri o espropriati a mente dell'art.46, gratuitamente o a prezzo di costo ovvero mediante corresponsione di canone annuo, in perpetuo o per un dato numero di anni;
- 3) a creare, quando si tratti di comuni superiori a centomila abitanti, uffici delle abitazioni con facoltà di sorveglianza sul mercato delle abitazioni, uffici ai quali i proprietari di case debbono denunciare la disponibilità di locali ed i relativi affitti entro cinque giorni dal loro verificarsi sotto le comminatorie prescritte per le denunce anagrafiche.

#### Artt. 46 e 47

(Si omettono perché relativi a norme superate sull'esproprio e sulla dichiarazione di pubblica utilità).

### Capo II

#### CARATTERISTICHE DELLE CASE POPOLARI ED ECONOMICHE PROGETTI E VIGILANZA

#### Art.48

(così modificato dalla L.408/49, art.5)

Sono considerate case popolari, agli effetti del presente testo unico quelle costruite dagli enti e dalle società di cui all'art.16.

Ogni alloggio deve:

- a) avere non meno di due e non più di cinque vani abitabili (oltre i locali accessori costituiti da cucina, bagno, latrina, ripostiglio e ingresso);
- b) avere il proprio accesso diretto dal ripiano della scala;
- c) essere fornito di latrina propria;
- d) essere provvisto di presa d'acqua nel suo interno, se esiste nel centro urbano l'impianto di distribuzione di acqua potabile;
- e) soddisfare alle altre condizioni di salubrità richieste dai regolamenti di igiene e di edilizia.

La superficie utile non può essere superiore:

- a 65 metri quadrati per gli alloggi di due vani ed accessori;
- a 80 metri quadrati per gli alloggi di tre vani ed accessori;

- a 95 metri quadrati per gli alloggi di quattro vani ed accessori;
- a 110 metri quadrati per gli alloggi di cinque vani ed accessori.

Devono essere escluse tutte le opere e le forniture che, per la loro natura, non abbiano carattere di utilità e di normale necessità. Possono quindi essere previsti impianti di riscaldamento adeguati alle condizioni del clima locale, ed impianti di ascensore per gli stabili che hanno più di quattro piani. Sono altresì consentiti gli allacciamenti agli impianti di distribuzione del gas e dell'energia elettrica.

Per le famiglie composte da più di sette membri può essere consentito l'aumento di 16 metri quadrati di superficie per ogni persona in più delle sette. A comporre il numero dei membri, oltre al capofamiglia e al coniuge, concorrono solamente i figli che non siano sposati o che non abbiano un altro appartamento in proprietà o in affitto.

Le case popolari costruite da industriali, da proprietari o conduttori di terre per i propri dipendenti, impiegati, operai, coltivatori, oltre che date in affitto, possono essere ai medesimi vendute in ammortamento semplice o assicurativo, in quanto ogni alloggio abbia la composizione di cui al numero 1 del presente articolo.

#### Art.49

Sono considerate case economiche agli effetti del presente testo unico quelle costruite da privati o da istituti, società ed enti di cui ai numeri 1, 3, 6, 7 e 8 dell'art.16, per essere assegnate in locazione o in proprietà.

Dette case debbono avere le caratteristiche di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.48 e non più di dieci vani abitabili esclusi da questo numero i locali accessori e di servizio, come latrina, bagno, cucina e ripostigli.

Le opere di finimento e le forniture accessorie che, in sede di collaudo, siano per qualità e per quantità riconosciute eccedenti quelle consentite, saranno escluse dal contributo erariale, di cui all'art.71.

#### Artt. 50-61

Si omettono perché dettano norme, ormai superate, sull'approvazione preventiva dei progetti, sui pagamenti, etc.

#### Titolo IV

### SOMMINISTRAZIONE DEI MUTUI E GARANZIE QUOTE DI AMMORTAMENTO E DI MANUTENZIONE PROCEDURA PRIVILEGIATA PER LE RISCOSSIONI CONTRIBUTI ERARIALI

#### Capo I

### GARANZIE IPOTECARIE DEI MUTUI E GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO DELLA CASA E PER QUELLO DELLE PIGIONI. NORME SPECIALI CONCERNENTI LE COOPERATIVE MUTUATARIE DELLA CASSA DEPOSITI E PRESTITI

#### Art.62

Salvo le disposizioni particolari concernenti i mutui concessi dalla Cassa depositi e prestiti, quelli accordati da altri istituti ai sensi del presente testo unico debbono essere garantiti da prima ipoteca e non possono eccedere il 75% del valore accertato degli

immobili costituiti in ipoteca, ovvero dell'area e della spesa prevista per le nuove costruzioni. Tuttavia i detti prestiti possono raggiungere anche il totale ammontare del prezzo delle costruzioni, ivi compreso quello delle aree, qualora il mutuatario offra all'istituto finanziatore sufficienti garanzie supplementari.

Nel caso che il prestito serva ad estinguere un debito per il quale fu già iscritta prima ipoteca, la ipoteca che viene accesa per garantire il mutuo dell'istituto finanziatore è da considerarsi come di primo grado.

Le ipoteche acce a favore dell'istituto finanziatore restano valide nonostante il sopraggiunto fallimento del debitore, quando siano state iscritte almeno dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, qualunque sia il giorno cui questa retrotragga la cessazione dei pagamenti.

Le disposizioni del secondo e terzo comma si applicano anche ai mutui concessi dalla Cassa depositi e prestiti.

#### Art.63

Le somministrazioni delle somme mutate da istituti diversi dalla Cassa depositi e prestiti hanno luogo a rate correlativamente allo sviluppo delle costruzioni.

La prima rata, nei casi previsti dal primo comma dell'art.62, può essere corrisposta solo quando il mutuatario comprovi che la spesa, comprensiva del valore dell'area, prevista per la costruzione, risulti coperta per non meno del 25%.

Qualora concorrano speciali circostanze che affidino circa il buon esito della operazione, gli istituti finanziatori possono consentire che la differenza fra la somma occorrente per l'opera e quella mutuata sia pagata in un numero di rate corrispondenti a quelle stabilite per l'erogazione del mutuo. In tal caso il mutuatario, per poter riscuotere le singole rate, deve dimostrare essere stata investita nell'area e nelle costruzioni la corrispondente quota di somma non mutuata.

<<Dei mutui accordati, ai sensi del presente testo unico, dalla Cassa depositi e prestiti, quelli concessi ai comuni sono somministrati previo nulla osta del prefetto, e gli altri previo nulla osta dell'ufficio del genio civile, il nulla osta è rilasciato previa esibizione della documentazione relativa alle spese eseguite in relazione al fabbisogno che formò base delle concessioni>>.

#### Art.65

<<Le cooperative finanziate dalla Cassa depositi e prestiti sono tenute, fino alla stipulazione dei mutui edilizi individuali, a riscuotere dai soci assegnatari le quote mensili di ammortamento dei mutui ed a versarne l'importo alla Cassa medesima con le modalità da essa indicate>>. (Così modificato, L.113/52).

Contemporaneamente le cooperative comunicano alla Cassa l'elenco dei soci morosi anche se contenente dichiarazioni negative.

I soci che si rendano morosi nel pagamento diretto alla cooperativa delle mensilità di ammortamento e relative quote di manutenzione, nonché dell'importo fissato dalla cooperativa per spese generali, devono corrispondere gli interessi di mora al saggio corrente dell'interesse commerciale.

Contro i morosi la Cassa è autorizzata, su semplice richiesta da essa rivolta alle singole amministrazioni, e senza tener conto dei precedenti vincoli gravanti sugli stipendi, pensioni, assegni nonché sugli eventuali compensi o indennità straordinarie di qualsiasi

specie, a fare eseguire sui medesimi la ritenuta di ufficio, senza la limitazione di cui all'art.64.

Qualora l'assegnatario si sia reso moroso, per due volte, della quota di ammortamento e dei relativi accessori, la trattenuta di cui al precedente comma potrà essere praticata con effetto continuativo.

Le somme versate dai soci o trattenute di ufficio devono essere imputate con criterio preferenziale nel seguente ordine: quote di ammortamento mutuo o del prezzo di riscatto; quota per manutenzione; spese di amministrazione e di condominio; altre spese e passività sociali.

Ove la trattenuta non sia possibile o sufficiente, la Cassa è autorizzata ad eseguirla anche sulla cauzione costituita giusta il primo comma dell'art.66 e, in difetto, a procedere alla riscossione delle somme dovute, con le norme ed i privilegi della legge sulla riscossione delle imposte dirette.

Il procedimento avrà inizio con l'ingiunzione, la quale consiste nell'ordine emesso dalla Cassa depositi e prestiti o, per sua delega, dall'intendenza di finanza, di pagare entro cinque giorni, sotto pena degli atti esecutivi, la somma dovuta.

L'ingiunzione è ordinata e resa esecutiva dal pretore ed è notificata da un ufficiale giudiziario addetto alla pretura.

Le norme di cui al presente articolo sono applicabili analogamente alle cooperative mutuarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato alla quale sono anche demandate le attribuzioni e facoltà della Cassa depositi e prestiti. Sono del pari applicabili a quelle cooperative ferroviarie che, già finanziate da istituti di credito, ottengano in aggiunta a sensi dell'art.11 (commi primo e secondo), altri mutui dall'amministrazione predetta la quale è autorizzata ad avvalersi, in caso di morosità degli assegnatari, della stessa procedura anche per le somme, non escluse le quote arretrate, spettanti agli istituti mutuanti.

<<Alla riscossione delle quote dovute dai soci delle cooperative edilizie finanziate dalla Cassa depositi e prestiti, per l'ammortamento dei mutui edilizi individuali, si provvede con ritenute mensili sugli stipendi o sulle pensioni dei soci stessi.

Qualora manchi la possibilità delle ritenute previste nel precedente comma, i debitori provvedono al pagamento mediante versamenti diretti sull'apposito conto corrente postale, intestato al tesoriere centrale quale cassiere della Cassa depositi e prestiti>>.

#### Art.66

Il Ministro per le finanze, d'intesa col Ministro per i lavori pubblici, determina le garanzie che, nell'interesse della Cassa depositi e prestiti, devono sostituire od integrare, ove sia ritenuto opportuno, lo stipendio o la pensione che mancasse, cessasse o risultasse insufficiente in rapporto alla quota di ammortamento. La determinazione, a cura del Ministro per i lavori pubblici, è notificata al socio nonché alla cooperativa, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Qualora non siano prestate le garanzie supplementari di cui sopra, il Ministro per i lavori pubblici, su richiesta di quello per le finanze, dichiara senz'altro, con suo decreto, la decadenza del socio moroso e ordina il rilascio dell'immobile.

Il provvedimento ha forza di titolo esecutivo ai sensi dell'art.554, n.2, del codice di procedura civile e vi si può dare esecuzione senza che occorra l'apposizione della formula esecutiva di cui ai successivi artt. 555, 556 e 557 e senza le formalità di cui agli artt. 741

e seguenti del codice stesso.

In nessun caso l'avvenuta decadenza di un socio ed il rilascio dell'immobile esonerano il debitore od i suoi aventi causa dal pagamento del debito e degli accessori.

Il socio, ad evitare la dichiarazione di decadenza, può ottenere che l'alloggio sia ridotto, a proprie spese, ad un minore numero di vani. La domanda è rivolta al Ministero dei lavori pubblici il quale potrà accoglierla ove la richiesta suddivisione non diminuisca l'utilizzazione dell'alloggio nella sua primitiva consistenza.

Le norme di cui al presente articolo sono analogamente applicabili alle cooperative mutuarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato ed in tal caso i provvedimenti rientrano nella competenza del Ministro per le comunicazioni.

Le disposizioni del codice civile intorno ai privilegi sui mobili, di cui agli artt. 2742, 2755 e seguenti si applicano per i crediti della Cassa depositi e prestiti e dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato nei confronti degli assegnatari di alloggi delle mutuarie cooperative edilizie.

#### Art.67

Col pagamento della quota mensile di ammortamento a cominciare da quella successiva alla data di entrata in vigore del presente testo unico gli assegnatari sono obbligati a corrispondere mensilmente alla cooperativa l'uno per cento del costo dei rispettivi alloggi risultante dai collaudi o dal contratto di mutuo per costituire un fondo di manutenzione da versarsi in conto corrente vincolato presso un istituto di notoria solidità: i relativi interessi sono devoluti al fondo per spese generali.

Agli effetti delle disposizioni contenute nell'art.68, le cooperative dovranno tenere, distintamente per fabbricato, il conto individuale dei versamenti eseguiti da ciascun assegnatario.

Le somme disponibili sul fondo del 2,50%, istituito con l'art.4, comma primo, del Regio decreto-legge 7-2-1926, n.193, convertito nella legge 15-7-1926, n.1263 e che con la data suindicata rimane assorbito, saranno versate al nuovo fondo dell'uno per cento ed accreditate ai singoli conti individuali in proporzione delle quote di ammortamento di ciascun assegnatario.

Con la stessa decorrenza cesseranno i versamenti al fondo 1,50% istituito col predetto decreto e le somme disponibili di pertinenza dei singoli assegnatari continueranno ad essere impiegate sino a loro esaurimento per i lavori di manutenzione dei rispettivi alloggi. I prelievi su tali somme sono effettuati su ordine del presidente della cooperativa e sotto la sua personale responsabilità.

#### Art.68

Il fondo dell'uno per cento è destinato esclusivamente alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi che a tenore delle disposizioni contenute nel capo secondo del titolo XII sono considerati comuni.

I progetti per lavori di manutenzione a carico del fondo del quattro per cento debbono essere previamente approvati dal Ministero dei lavori pubblici salvo i casi di urgenza nei quali l'approvazione verrà chiesta posteriormente.

Le spese sono imputate ai singoli assegnatari in proporzione del costo dei loro alloggi ed i prelievi dal fondo si effettuano su nulla osta del Ministero dietro richiesta della cooperativa ovvero della Cassa depositi e prestiti. Le eventuali eccedenze non coperte dal

fondo saranno corrisposte dagli interessati nei modi e termini fissati dal consiglio di amministrazione della cooperativa.

Tutte le altre spese di manutenzione afferenti ai singoli alloggi ed accessori sono a carico esclusivo dei rispettivi assegnatari.

Avverso il reparto della spesa fra gli assegnatari, gli interessati possono, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione fatta dalla cooperativa, reclamare al Ministro dei lavori pubblici il quale decide definitivamente sentita la commissione di vigilanza.

La imputazione al fondo di manutenzione non ha luogo quando si tratti di lavori di riparazione dipendenti da fatto di cui l'assegnatario debba rispondere ai sensi degli artt. 2043 e seguenti del codice civile.

#### Art.69

Indipendentemente dalla sorveglianza spettante al Ministero dei lavori pubblici, la Cassa depositi e prestiti vigila a che le cooperative provvedano alla costituzione del fondo di cui all'art.67 e curino la manutenzione dei fabbricati.

Ciascun assegnatario poi è tenuto ad effettuare a sue spese nel proprio alloggio e negli accessori, le opere di manutenzione la cui omissione possa danneggiare altri assegnatari o comunque compromettere la conservazione dell'alloggio.

A tal fine gli assegnatari, o chi per essi, devono in tutti i casi permettere l'accesso nei locali per i necessari accertamenti e per l'esecuzione dei lavori, con le limitazioni giustificate e compatibili colla natura ed entità dei lavori stessi.

La inadempienza agli obblighi di manutenzione può dar luogo all'esecuzione d'ufficio cui provvede il Ministero dei lavori pubblici a mezzo del genio civile o all'istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato.

Le spese eccedenti le disponibilità del fondo e quelle occorse per le opere facenti carico ai singoli assegnatari possono essere recuperate con la procedura stabilita dall'art.65.

#### Art.70

Per gli impiegati civili e militari, passati in virtù di speciali disposizioni legislative o regolamentari alla dipendenza di pubbliche amministrazioni, enti pubblici non statali o società concessionarie di pubblici servizi, e che siano assegnatari di appartamenti, lo stipendio rimane vincolato a favore della Cassa depositi e prestiti e, nei limiti di cui all'art.64, degli altri enti mutuatari ed affittuari per le somme dovute per annualità di ammortamento del prezzo delle case a ciascuno attribuite o del relativo affitto.

Le amministrazioni e le società alla cui dipendenza si trovino gli assegnatari predetti, sono tenute, dietro semplice richiesta della Cassa depositi e prestiti, ad eseguire su tutte le competenze comunque spettanti all'impiegato ovvero sulla pensione, le ritenute previste dall'art.65.

### Capo II

#### CONTRIBUTI ERARIALI NEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI MODALITA' LIMITAZIONI E DECADENZA DAL BENEFICIO

#### Artt. 71-74

(Si omettono in quanto dettano disposizioni finanziarie superate.)

## Titolo V

### PROGETTI PER COSTRUZIONI FRUENTI DI CONTRIBUTO ERARIALE APPALTI E COLLAUDI

#### Capo I

#### APPROVAZIONE DEI PROGETTI, DEGLI APPALTI, DELLE SPESE GRAVANTI SUI MUTUI E DELLE PROPOSTE DI TRANSAZIONE - NORME DI ESECUZIONE, TECNICHE E CONTABILI REGOLAMENTO DEI RAPPORTI DIPENDENTI DAI COLLAUDI

##### Artt. 75-77

Si omettono perché dettano norme superate su progetti esecutivi e appalti.

##### Art.78

Gli enti costruttori devono uniformarsi per la contabilità dei lavori alle norme del regolamento per la direzione, contabilità e collaudazione dei lavori dello Stato, approvato con Regio decreto 25-5-1895, n.350, e successive modificazioni, e tenere quindi al corrente ed a disposizione dei funzionari incaricati della vigilanza almeno i seguenti atti:

- 1) il giornale dei lavori;
- 2) il libretto di misura dei lavori e delle provviste;
- 3) il registro di contabilità;
- 4) il sommario del registro di contabilità.

Le cooperative mutuarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato sono invece tenute ad uniformarsi alle norme amministrative e contabili che disciplinano la esecuzione dei lavori di conto dell'amministrazione stessa.

##### Art.79

(Ai sensi dell'art.14 L.431/65, i poteri attribuiti al Ministro dei lavori pubblici, sono devoluti ai Provveditori alle opere pubbliche, senza limite di importo. I compiti della commissione di vigilanza per l'edilizia economica e popolare sono demandati ai comitati tecnico amministrativi.)

Tutti gli atti definitivi di appalto, i contratti principali e suppletivi coi relativi capitolati e le proposte di transazione delle vertenze comunque sorte in dipendenza delle costruzioni, devono riportare la preventiva approvazione ministeriale sentita la commissione di vigilanza, quando siano fatti da enti mutuatari della Cassa depositi e prestiti. Del pari devono essere previamente approvati dal Ministero dei lavori pubblici i compensi per la redazione dei progetti e per la direzione dei lavori nonché qualsiasi altra spesa da far gravare sui mutui concessi dalla Cassa predetta.

##### Art.80

Tutti i rapporti tra imprese appaltatrici ed enti costruttori di case popolari ed economiche mutuatari della Cassa depositi e prestiti o dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato, anche se costituiti anteriormente al 29 settembre 1927, sono regolati dalle norme in vigore per le opere in conto dello Stato, restando così prive d'ogni efficacia le eventuali pattuizioni in contrasto.

I creditori di detti enti non possono esercitare contro i medesimi né proseguire, se iniziate,

azioni esecutive né promuovere procedure fallimentari senza il preventivo nulla osta del Ministro per i lavori pubblici o di quello per le comunicazioni qualora trattisi di cooperative mutualitarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato.

## Capo II

### COLLAUDI E RICORSI

#### APPROVAZIONE DEI COLLAUDI E DEI RIPARTI DELLE SPESE OPERE INCOLLAUDABILI ED ESCLUSIONI DAL CONTRIBUTO CONTROVERSIE CON LE IMPRESE

##### Art.82

(Così modificato dalla L.290/43)

<<Il direttore dei lavori non può essere nominato collaudatore dei medesimi.

Per le costruzioni finanziate dalla Cassa depositi e prestiti o dall'amministrazione delle ferrovie dello Stato il collaudatore, oltre ad adempiere alle incombenze fissate dal regolamento 25-5-1895, n.350, deve procedere, a garanzia dell'ente mutuante, alla valutazione del costo di ogni singolo alloggio.

Tutte le spese di collaudo vanno comprese nel costo delle costruzioni>>.

##### Art.83

Il collaudo delle costruzioni di cui all'art.82 deve essere compiuto entro mesi sei dalla nomina del collaudatore, salvo che, per giustificati motivi e su istanza del collaudatore, il Ministero dei lavori pubblici accordi proroga di termini.

Il collaudatore inadempiente può essere esonerato dall'incarico conservando solo il diritto al rimborso delle spese incontrate per le operazioni eseguite.

##### Art.84

La relazione definitiva di collaudo col riparto, tra i soci, della spesa occorsa per la costruzione dei fabbricati, deve essere trasmessa dal collaudatore, per tramite del Ministero dei lavori pubblici, alla cooperativa, la quale è tenuta a restituire gli atti al Ministero non oltre un mese dalla data di trasmissione con le sue eventuali osservazioni, eccezioni o rilievi.

Entro il suddetto periodo la cooperativa deve tenere a disposizione dei soci tutti gli atti di collaudo ed il riparto, per almeno quindici giorni, dopo averne preavvisato i soci stessi mediante lettera raccomandata.

Entro il cennato termine di giorni quindici, e comunque non oltre il mese di cui al primo comma, è ammesso ricorso al Ministero il quale decide in via definitiva, sentita la commissione di vigilanza e, ove lo ritenga del caso, anche il consiglio superiore dei lavori pubblici.

##### Art.85

Il collaudo ed il riparto della spesa (vedi circ.12480/66) sono approvati dal Ministero dei lavori pubblici, dopo di che può rilasciarsi il nulla osta per il pagamento a saldo a favore delle imprese.

Sulle controversie e sulle riserve sollevate dalle imprese decide, dopo il collaudo, il Ministro dei lavori pubblici, sentito l'ispettore superiore compartimentale del genio civile

ovvero, se del caso, il competente ispettore superiore addetto all'istituto decentrato, quando il loro ammontare non superi l'importo di lire 200.000, ovvero il consiglio superiore dei lavori pubblici per importi di maggior entità.

A richiesta delle parti od a giudizio insindacabile del Ministro, le controversie e le riserve possono anche essere come sopra esaminate e decise in corso d'opera.

Intervenuta la decisione ministeriale, alle parti è salvo il ricorso al giudizio degli arbitri a sensi del capitolato generale d'appalto per le opere di conto dello Stato.

#### Art.86

Le decisioni dei collegi arbitrali sulle controversie insorte fra ente costruttore ed impresa non impegnano il Ministero dei lavori pubblici. Conseguentemente i maggiori oneri che fossero per derivare all'ente per effetto delle decisioni stesse, non possono gravare sui mutui e contributi concessi a meno che non intervenga autorizzazione del Ministro il quale, con provvedimento insindacabile, può rifiutarla.

#### Art.87

Qualora i lavori siano dichiarati in tutto od in parte incolaudabili, oltre l'applicazione delle detrazioni ordinate dal collaudatore, può essere disposta dal Ministero dei lavori pubblici, in conformità delle norme del regolamento 25-5-1895, n.350, la esecuzione d'ufficio delle opere ritenute indispensabili, salvo le risultanze di un eventuale giudizio di responsabilità a carico della impresa.

### Titolo VI

## NORME SPECIALI RIFLETTENTI I SOCI E GLI ALLOGGI DELLE COOPERATIVE MUTUATARIE DELLA CASSA DEPOSITI E PRESTITI

### Capo I

## CARICHE SOCIALI - COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA E INDIVIDUALE - REQUISITI PER L'AMMISSIONE A SOCIO E AD ASPIRANTE SOCIO - ATTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI

#### Art.90

<<Le cooperative che non siano costituite esclusivamente fra soci appartenenti alle categorie di cui all'art.91, e che abbiano ottenuto il concorso od il contributo dello Stato, possono costruire ed acquistare case popolari ed economiche, soltanto a proprietà indivisa e inalienabile. Nel caso di loro scioglimento, le costruzioni debbono essere cedute ad istituti per case popolari. Le dette cooperative, col consenso degli istituti finanziatori, e previa autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici, possono trasformarsi in cooperative a proprietà individuale.

Possono, tuttavia, costruire od acquistare case popolari ed economiche a proprietà individuale le cooperative costituite da membri delle due camere del parlamento o da impiegati addetti alle istituzioni create in virtù di legge ed aventi funzioni essenzialmente statali>> (Così modificato dalla L.113/52).

#### Art.91

<<Delle cooperative per costruzione od acquisto di case popolari ed economiche

mutuarie della cassa depositi e prestiti fanno parte esclusivamente:

- a) i dipendenti delle due camere del Parlamento;
- b) gli impiegati civili di ruolo dello Stato;
- c) il personale militare e dei corpi armati dello Stato, specificato nell'art.156 del Regio decreto 11-11-1923, n.2395, nonché il personale dei gradi corrispondenti del corpo delle guardie di pubblica sicurezza;
- d) i pensionati della Stato godenti di assegno vitalizio;
- e) il personale di ruolo in servizio od in pensione delle ferrovie dello Stato;
- f) i pensionati dell'opera di previdenza a favore degli impiegati dello Stato ed i loro superstiti non aventi diritto a pensione>> (così modificato dalla legge 1-3-1952, n.113);
- g) <<il personale di ruolo in servizio od in pensione dell'amministrazione autonoma dei monopoli di Stato>> (così integrato dalla L.1543/62).

#### Art.92

Le cooperative mutuarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato devono essere costituite esclusivamente fra il personale di ruolo in servizio o in pensione delle ferrovie medesime. È consentita per altro, previa autorizzazione della direzione generale delle ferrovie dello Stato, l'ammissione nelle citate cooperative anche di persone appartenenti alle altre categorie enumerate nell'art.91.

Il personale proveniente dall'amministrazione delle ferrovie dello Stato e trasferito nel ruolo dell'avvocatura dello Stato in conseguenza della soppressione dell'ufficio legale della medesima amministrazione, conserva, in quanto in possesso dei voluti requisiti, il diritto all'assegnazione di alloggi nelle cooperative ferroviarie delle quali era già socio all'atto del trasferimento.

#### Art.93

I consigli di amministrazione in sede di iscrizione a socio debbono, a parità di condizione, preferire i coniugati con prole a quelli senza prole e questi ultimi a quelli non coniugati.

#### Art.94

I consigli di amministrazione sono tenuti a compilare l'elenco degli aspiranti soci i quali debbono possedere, all'atto della loro iscrizione, i requisiti necessari per l'ammissione a socio.

L'elenco deve indicare per ciascuno iscritto:

- a) la data della domanda;
- b) la data del deliberato d'iscrizione da parte del consiglio di amministrazione;
- c) la data in cui avviene la pubblicazione nell'elenco.

Tale elenco deve essere tenuto aggiornato anche in rapporto a successive iscrizioni e restare permanentemente affisso nella sede sociale, talché chiunque vi abbia interesse possa prenderne cognizione.

Contro i deliberati dei consigli di amministrazione di cui alla lettera b), è ammesso ricorso alla commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica, entro trenta giorni dalla data di loro pubblicazione.

## Capo II

### PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI; MODALITA' E DIVIETI

DIRITTI DEI SOCI PRENOTATORI PASSATI AD ALTRE AMMINISTRAZIONI  
NON STATALI  
COMPILAZIONE E PUBBLICAZIONE DELL'ELENCO DEI SOCI E DELLA  
CONSEGNA DEGLI ALLOGGI  
PROVVEDIMENTI PER RIDUZIONE NUMERICA DI AMBIENTI

Art.95

<<I requisiti per l'attribuzione di case costruite da cooperative sono:

a) l'appartenenza ad una delle categorie indicate nell'art.91 e nel secondo comma dell'art.90;

b) la residenza nel comune nel quale sorgono le costruzioni.

Il requisito di cui alla lettera a) deve esistere sia al momento della prenotazione sia a quello dell'assegnazione, salvo che per gli appartenenti alla categoria indicata alla lettera a) del successivo art.97, per i quali è sufficiente che esista al momento dell'iscrizione alla cooperativa.

Le eventuali interruzioni nel possesso del requisito fra la data della prenotazione e quella dell'assegnazione non pregiudicano il diritto del socio.

Il requisito di cui alla lettera b) del primo comma deve esistere alla data di iscrizione alla cooperativa od a quella della prenotazione>> (Così modificato dalla L.113/52).

Art.96

<<I consigli di amministrazione debbono procedere alla prenotazione degli alloggi tenendo presente che sono consentite prenotazioni in più cooperative. In tal caso, però, il socio ha l'obbligo di dichiarare per iscritto a ciascuna delle cooperative presso cui è prenotato, tutte le sue prenotazioni. La mancata dichiarazione importa di diritto la decadenza dalle prenotazioni successive alla prima, non denunciate>> (Così modificato dalla L.113/52).

Art.98

I consigli di amministrazione, non appena gli alloggi siano ritenuti abitabili, procedono all'assegnazione dei medesimi a favore dei soci prenotati, mediante verbale di consegna da sottoscrivere dal socio e da un rappresentante della cooperativa all'uopo delegato, contenente, per ciascuno alloggio, la precisa specificazione, ubicazione e consistenza di esso nonché dei relativi accessori ed annessi. La consegna perfezionata nel modo suddetto conferisce al socio tutti gli obblighi ed i diritti di legge.

I consigli di amministrazione, redatto il verbale di consegna dell'alloggio, hanno l'obbligo di avvertire immediatamente, con lettera raccomandata, per l'annullamento di tutte le relative prenotazioni.

E' fatto obbligo al socio di occupare l'alloggio assegnatogli entro trenta giorni dalla data del verbale di consegna, sotto pena di decadenza dell'assegnazione, salvo suo ricorso entro detto termine alla commissione di vigilanza.

Ciascun socio non può comunque divenire assegnatario che di un solo alloggio, salvo il caso di successione di cui all'art.116.

Artt. 99-110

(Si omettono perché di scarso interesse tecnico.)

## Capo IV

### AFFITTI, CESSIONI, PERMUTE E TRASFERIMENTI CONCORSO DI COEREDI NELLE COOPERATIVE ANCHE NON FRUENTI DI CONTRIBUTO ERARIALE

#### Art.111

L'assegnatario di alloggio di cooperativa mutuaria della cassa depositi e prestiti, nei casi di collocamento a riposo, di cambiamento di residenza, di mutamenti nello stato di famiglia o per altri gravi motivi, ha facoltà di affittare in tutto od in parte l'alloggio stesso o di far cessione del suo diritto a chi sia in possesso dei requisiti prescritti per divenire assegnatario ed appartenga alle categorie elencate nell'art.91, sempre che concorra il nulla osta della cooperativa ed il consenso della cassa depositi e prestiti.

Al Ministero dei lavori pubblici spetta di approvare i contratti di affitto e di cessione. L'approvazione ministeriale è subordinata ad accertamento e controllo delle effettive condizioni, modalità e corrispettivi stipulati fra le parti contraenti.

Il diniego di consenso da parte della cassa depositi e prestiti o la mancata approvazione ministeriale rende il contratto giuridicamente inesistente.

Gli aventi causa dall'assegnatario hanno pure facoltà di affitto o di cessione subordinatamente alla osservanza delle formalità suindicate.

E' pure ammesso a favore delle categorie enumerate nell'art.91 l'affitto o la cessione in cooperative finanziate dalla amministrazione delle ferrovie dello Stato cui sono, in tal caso, deferite le attribuzioni spettanti al Ministero dei lavori pubblici.

Contro il diniego di nulla osta della cooperativa è ammesso ricorso al Ministro per i lavori pubblici od al direttore generale delle ferrovie dello Stato quando interessata sia una cooperativa ferroviaria.

E' fatto divieto alle cooperative di inscrivere gli affittuari, in dipendenza dell'avvenuta locazione, nel novero dei soci.

Al socio che si sia avvalso della facoltà di cessione è inibito di ottenere altro alloggio cooperativo per assegnazione diretta o per cessione.

Dopo la stipulazione del mutuo edilizio individuale, vigono in materia le norme di cui al Titolo XII.

#### Art.112

Fino alla stipulazione del contratto di mutuo individuale, i corrispettivi di fitto degli alloggi, dati in locazione in tutto od in parte secondo le norme di cui all'art.111, debbono essere destinati per una metà della parte eccedente la quota totale o proporzionale di ammortamento, a favore della cooperativa. Questa ove occorra, ne cura la riscossione con le norme prescritte per il versamento delle quote di ammortamento e le devolve in aumento al fondo per spese generali.

Qualora la locazione rifletta alloggi consegnati ma non ancora in ammortamento, l'assegnatario è tenuto a corrispondere l'intero ammontare del fitto percepito alla cooperativa la quale deve curarne il versamento alla cassa depositi e prestiti a diminuzione del mutuo individuale di tutti i soci in quote proporzionali.

#### Art.113

I soci prenotari ed assegnatari, anche se appartenenti a cooperative diverse, finanziate

tanto dalla cassa depositi e prestiti quanto all'amministrazione delle ferrovie dello Stato, hanno facoltà di permutare l'alloggio prenotato od assegnato sempre che concorra il preventivo nulla osta delle rispettive cooperative ed il consenso della cassa predetta ovvero anche dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato qualora nella permuta sia cointeressata una cooperativa da essa finanziata. Al Ministero dei lavori pubblici spetta in ogni caso di approvare il contratto di permuta.

Dopo la stipulazione del contratto di mutuo edilizio individuale, vigono in materia le norme di cui al titolo XII.

#### Art.114

Nelle cooperative per costruzione di case popolari ed economiche a proprietà indivisa ed inalienabile anche non fruente di contributo erariale, al socio che muoia dopo l'attribuzione dell'alloggio si sostituisce, vita natural durante, il coniuge superstite contro il quale non sussista sentenza di separazione personale per sua colpa passata in giudicato. Uguale diritto è riservato ai figli minorenni del socio defunto fino al raggiungimento della maggiore età.

#### Art.115

<<Nelle cooperative a proprietà individuale ed a contributo erariale, al socio che muoia dopo ottenuta la prenotazione dell'alloggio, si sostituiscono in tutti i suoi diritti i figli, purché sussistano nei riguardi di costoro le condizioni previste dall'art.31, e salvo il diritto di uso della abitazione da parte del coniuge superstite contro cui non sia intervenuta sentenza, passata in giudicato, di separazione legale per sua colpa, finché questi non contragga nuovo matrimonio.

In mancanza di figli, si sostituisce il coniuge superstite nei cui riguardi sussistano le condizioni previste dall'art.31, e non sia intervenuta sentenza, passata in giudicato, di separazione legale per sua colpa, e non abbia contratto nuovo matrimonio.

In mancanza anche di coniuge superstite, la prenotazione passa agli altri soci della cooperativa>>.

#### Art.116

Nelle cooperative a proprietà individuale e contributo erariale, al socio che muoia dopo la consegna dell'alloggio di cui all'art.98, succedono i suoi eredi secondo il diritto comune. La qualità di eredi si prova nei modi di cui all'art.15, libro II, parte I del testo unico 2-1-1913, n.433, sulla cassa depositi e prestiti.

Gli eredi sono obbligati in solido verso la cooperativa e l'istituto mutuante.

Fino a che tutti gli alloggi compresi nello stesso edificio non siano stati ammortizzati o riscattati, la cassa ha facoltà nel caso di eredità indivisa sia legittima che testamentaria, di chiedere che sia designato un rappresentante dei coeredi.

Tale designazione sarà fatta dal consiglio di amministrazione della cooperativa in base alle indicazioni che detti coeredi dovranno fare nel termine perentorio che sarà di volta in volta stabilito dalla cassa.

In caso di inadempienza o di disaccordo dei coeredi, alla designazione procederà senz'altro il consiglio di amministrazione della cooperativa.

Avvenuta la divisione della eredità, subentra, in tutti i diritti ed i doveri di socio, colui al quale sia stato attribuito l'alloggio.

#### Art.117

Qualora più eredi siano chiamati alla successione di casa popolare od economica, costruita da cooperativa a proprietà individuale ma non fruente di contributo erariale, la medesima viene assegnata a quello tra i coeredi che corrisponda le quote di debito facenti carico agli altri.

Se il pagamento integrale sia offerto da più coeredi, si procede dinanzi al pretore, alla estrazione a sorte per stabilire quale debba essere il preferito.

#### Artt. 118-124

(Si omettono perché sostituiti dalle norme del D.L.577/47).

### VIGILANZA SULLE COOPERATIVE A CONTRIBUTO ERARIALE

#### Art.125

Spetta al Ministero dei lavori pubblici la vigilanza sulle costruzioni di tutti i fabbricati di cooperative fruente di contributo erariale e sulla manutenzione di essi fino a quando non ne sia avvenuto il riscatto.

Spetta inoltre al Ministero medesimo vigilare sul funzionamento delle cooperative predette, predisporre i provvedimenti intesi a risolvere i problemi inerenti alla edilizia popolare ed economica e provvedere alla istruttoria degli affari di competenza della commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica.

#### Art.126

All'adempimento dei compiti di vigilanza il Ministero provvede direttamente o mediante gli uffici del genio civile cui resta, in massima, demandato l'incarico di invigilare sulla regolare esecuzione delle opere, vistare i certificati di pagamento in conto dei mutui concessi, accertare con visite periodiche ed ispezioni se le costruzioni siano eseguite a perfetta regola d'arte, tenute in istato di buona manutenzione, di conveniente abitabilità, di buone condizioni igieniche e sanitarie e se siano utilizzate dagli assegnatari a scopi contrastanti con le disposizioni in vigore.

#### Art.127

Qualora una cooperativa non ottemperi alle decisioni ed alle ordinanze degli organi di vigilanza, ostacoli o ritardi per fatti ad essa imputabili le operazioni di collaudo, dia luogo ad inconvenienti di eccezionale gravità che ne compromettano il regolare funzionamento ovvero risulti, in esito al collaudo, responsabile di negligenza od irregolarità di particolare rilievo, può il Ministro per i lavori pubblici, sentita la commissione di vigilanza, addivenire allo scioglimento dell'amministrazione della cooperativa ed alla conseguente nomina di un commissario governativo.

Il Ministro per i lavori pubblici ha altresì facoltà a suo insindacabile giudizio, di addivenire allo scioglimento delle amministrazioni di tutte in genere le cooperative a contributo erariale ed alla conseguente nomina del commissario, qualora ritenga che le medesime siano costituite od amministrate, anche soltanto in parte, da persone le quali si trovino in condizioni di incompatibilità con le generali direttive politiche del governo.

#### Art.131

Spetta alla commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica:

- 1) decidere in via definitiva su tutte le controversie attinenti alla prenotazione ed all'assegnazione degli alloggi, alla posizione e qualità di socio od aspirante socio nonché sulle controversie tra socio e socio ovvero tra socio e cooperativa, in quanto riguardino rapporti sociali;
- 2) decidere su abusi, irregolarità nonché sulle contravvenzioni alle norme vigenti e comminare le relative sanzioni in quanto non trattisi di provvedimenti che rientrino nelle attribuzioni dalla legge deferite al Ministero;
- 3) esprimere parere, oltre che nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, in tutti gli altri in cui ne sia richiesta dal Ministro per i lavori pubblici, dalla Cassa depositi e prestiti, ovvero dal Ministro per le comunicazioni ove trattisi di cooperative mutuarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato;
- 4) adempiere a tutti gli incarichi speciali che il Ministro per i lavori pubblici ritenga opportuno affidarle.

Contro le decisioni della commissione di vigilanza è ammesso soltanto ricorso al consiglio di Stato in sede giurisdizionale nei casi previsti dall'art.26 del testo unico approvato con Regio decreto 26-6-1924, n.1054.

Per le controversie in materia di condominio valgono le norme dell'art.239 del presente testo unico.

#### Art.132-138

(Si omettono perché relativi alle commissioni di vigilanza).

#### Artt. 139-158

(Si omettono perché relativi ai contratti di mutuo, e alle facilitazioni tributarie).

#### Art.159

L'esenzione dall'imposta e dalle sovraimposte provinciali e comunali sui fabbricati, anche se trattisi di sopraelevazione, è concessa per la durata di venticinque anni, alle case popolari costruite dopo il 5 luglio 1919 da società od enti senza contributo dello Stato, anche se comprendano uffici e negozi.

Tale esenzione decorre dal giorno in cui sia riconosciuta l'abitabilità ed è estesa ai locali di carattere educativo, bagni, asili per lattanti e case di bambini, doposcuola, biblioteche popolari, sale di riunione e di lettura nonché ai locali adibiti a pubblici esercizi per provvedere ai bisogni degli inquilini, eccettuati quelli esclusivamente destinati a spaccio di bevande alcoliche e purché il reddito effettivo o presunto di tali locali non sia superiore ad un quarto del reddito dell'intero fabbricato; in caso diverso l'esenzione rimane limitata alla sola porzione destinata ad affitto per uso di abitazione.

La suddetta esenzione spetta altresì alle case popolari costruite da industriali, da proprietari o conduttori di terre e date in affitto ai propri dipendenti, impiegati, operai, coltivatori ovvero ad essi vendute, anche se in ammortamento semplice od assicurativo, in quanto abbiano, per ogni alloggio, una composizione non superiore a quella indicata sotto la lettera a) dell'art.48.

Godono della esenzione stessa anche le case di abitazione costruite da contadini ed altri lavoratori agricoli, da operai e da artigiani nel territorio di comuni non capoluoghi di

provincia, sempreché la loro consistenza non ecceda quella indicata nel precedente comma.

Artt. 160-200

(Si omettono perché relativi ai contratti di mutuo e alle facilitazioni tributarie).

Titolo XII

**NORME CHE DISCIPLINANO IL CONDOMINIO, I DIRITTI ED OBBLIGHI DEI SINGOLI PROPRIETARI NELLE COOPERATIVE A CONTRIBUTO ERARIALE E MUTUATARIE DELLA CASSA DEPOSITI E PRESTITI**

Capo I

**DISPOSIZIONI COMUNI**

Art.201

Le disposizioni contenute nel presente titolo costituiscono parte integrante del contratto di assegnazione definitiva dell'alloggio cooperativo e di mutuo individuale stipulato o da stipularsi tra il socio, la cooperativa cui egli appartiene e la Cassa depositi e prestiti. Le dette disposizioni vincolano il condomino ed i suoi successori a qualsiasi titolo, anche in caso di riscatto. Il vincolo dura finché tutti gli alloggi compresi nello stesso edificio non siano stati ammortizzati o riscattati.

Art.202

Per edificio, a tutti gli effetti del presente titolo, si intende quello che, in osservanza di quanto dispone l'art.204, dà luogo ad un condominio a sé. Il costo degli alloggi, sempre agli effetti delle norme del presente titolo, corrisponde all'importo risultante dal reparto definitivo della spesa approvato dal Ministero dei lavori pubblici.

Art.203

I diritti e gli obblighi dei condomini, in quanto non sia provveduto dalle norme di questo titolo e dal regolamento di cui all'art.235, sono disciplinati dalle altre disposizioni del presente testo unico e da quelle del codice civile.

Capo II

**DEGLI ELEMENTI CHE COSTITUISCONO OGGETTO DI CONDOMINIO**

Art.204

Ogni edificio separato, se appartiene a più condomini, dà luogo ad un condominio a sé. Nel caso di più edifici, comunque riuniti insieme, ed in quello di un fabbricato unico, del quale sia possibile distinguere le varie parti come edifici autonomi, se la possibilità di tale autonomia sia riconosciuta, sentiti i condomini interessati, dal Ministero dei lavori pubblici d'accordo con la Cassa depositi e prestiti, ciascuno degli edifici o ciascuna delle suddette parti costituisce del pari un condominio a sé, salvo quanto è disposto nel penultimo capoverso dell'articolo seguente.

Nel caso di palazzine o villini separati, appartenenti ciascuno ad un proprietario unico,

costituiscono oggetto di condominio solo quegli elementi comuni a più costruzioni che sono contemplati nel detto penultimo capoverso dell'articolo seguente.

#### Art.205

Fra i condomini di ciascun edificio, costituiscono proprietà comune ed indivisibile:

- a) l'area su cui sorge la costruzione, le recinzioni di zone comuni, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, il cornicione, le intercapedini tra i fabbricati;
- b) il cortile, le chiostrine, il giardino, escluse le zone assegnate in proprietà ai singoli soci;
- c) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le cunette delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ciascun appartamento;
- d) la scala ed il corridoio alle cantine, i locali del sottosuolo adibiti alle macchine per il riscaldamento comune ed al deposito comune di materiali, le fontane, la lavanderia e lo stenditoio comune con le relative vasche e condutture, ed ogni altro locale destinato originariamente a servizi comuni;
- e) le colonne montanti dell'energia elettrica e del gas fino ai contatori e dell'acqua fino al punto di diramazione ai vari appartamenti, salvo gli impianti individuali;
- f) il portone, l'androne, i portici e gli anditi di ingresso, viali di accesso, nonché i cancelli comuni;
- g) la scala di accesso ai singoli alloggi con le ringhiere e gli impianti per l'illuminazione, i relativi anditi e pianerottoli, l'ascensore, compresi i locali occupati dalle macchine. Se un fabbricato contiene più scale, la comunione di ciascuna è limitata ai condomini cui essa serve per accedere ai rispettivi alloggi, salvo il diritto di passaggio a favore di quelli fra gli altri condomini che debbono servirsene per recarsi ai locali, sia accessori dei loro alloggi, sia comuni a tutto l'edificio;
- h) i locali destinati per gli uffici della cooperativa, quelli ad uso di portineria e alloggio del portiere con i relativi impianti di luce, d'acqua e di gas, e gli apparecchi del telefono interno ed esterno se impiantati ed esercitati per uso del condominio.

Quando le cose di cui alle lettere c), d), e) e f), siano distinte per gruppi di condomini, la comunione è limitata ai condomini che appartengono a ciascun gruppo.

Nel caso in cui di un unico fabbricato sia riconosciuta la divisibilità a norma del primo capoverso dell'art.204 la comunione di alcuni degli elementi menzionati nel presente articolo può estendersi a più condomini. Tale norma può trovare applicazione anche nel caso menzionato nel secondo capoverso dello stesso art.204.

La proprietà comune degli elementi sopra elencati fra i condomini di ciascun fabbricato è in ragione del costo del rispettivo alloggio.

#### Art.206

I lastrici solari, le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni anche di altri condomini, le altane, unitamente alle parti relative, costituiscono proprietà comune ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nella colonna di fabbrica sottostante, a meno che non siano stati in tutto o in parte assegnati in uso o in proprietà ad uno od a più di essi.

#### Art.207

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

#### Art.208

I muretti che dividono le aree destinate a giardino o delimitano le zone delle terrazze attribuite in proprietà a singoli condomini, le cancellate di ferro o le reti metalliche che siano infisse in tali muretti, sono di proprietà comune dei condomini contigui, salvo che la spesa non sia a carico del condomino singolo.

I condomini sulle aree a giardino loro attribuite in proprietà non possono senza il consenso del Ministro per i lavori pubblici, sentiti i proprietari contigui, mutare le dimensioni o la struttura delle recinzioni né eseguire costruzioni od immettere piantagioni di alto fusto, dalle quali possa derivare una diminuzione di luce o di visuale ai detti proprietari contigui.

### Capo III

### DELL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO E DEI DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI

#### Art.209

I condomini di ciascun edificio separato o distinto o che sia riconosciuto condominio autonomo a norma del secondo comma dell'art.204 dovranno, su nulla osta del Ministero dei lavori pubblici, costituirsi in cooperativa a sé stante, purché il numero dei condomini non sia minore di tre.

Il Ministro per i lavori pubblici potrà tuttavia determinare insindacabilmente la costituzione di cooperative a sé stanti, ai sensi del precedente comma, anche quando uno o più degli assegnatari di alloggio dell'edificio di cui trattasi non abbiano ancora stipulato il mutuo edilizio individuale.

Debbono essere soci di ciascuna cooperativa, originaria o suddivisa, tutti e soli i condomini dell'edificio pel quale la cooperativa è costituita, qualunque sia il titolo in base a cui hanno acquistata la qualità di condomini, salvo la disposizione dell'art.228.

Nel caso di palazzine o villini separati appartenenti a meno di tre condomini, questi faranno parte di cooperativa comprendenti i condomini di altre costruzioni che abbiano interessi comuni derivanti dalla vicinanza o, in difetto, dalla identità dell'origine, in modo che la cooperativa medesima risulti composta di non meno di tre condomini.

Avvenuto il riscatto di un'intera palazzina, o di un villino, o di altro edificio da considerare autonomo a norma dell'art.204, cessa fra i condomini ogni speciale vincolo cooperativo derivante dal presente titolo, ma restano fermi gli obblighi attinenti alla conservazione e gestione di elementi comuni con altri edifici cooperativi indicati nel penultimo comma dell'art.205.

Nel caso che, per l'avvenuto riscatto di una palazzina o di un villino, o di altro edificio da considerare autonomo a norma dell'art.204, la cooperativa cui apparteneva la costruzione riscattata resti costituita da meno di tre soci, tale cooperativa sarà ricostituita giusta le norme contenute nel terzo capoverso di questo articolo.

#### Art.210

Determinata la divisione di una cooperativa ai termini dell'art.209 le questioni che sorgono sulla ripartizione delle attività o passività o sul modo di utilizzare o custodire elementi comuni indivisibili, compresi fra essi i documenti, saranno decise dalla commissione di vigilanza sulla edilizia popolare ed economica.

La predetta disposizione non si applica ai giardini o cortili comuni a più edifici appartenenti a cooperative derivate da unica originaria cooperativa, dovendo per tali aree osservarsi sempre la norma dell'art.214.

#### Art.211

Quando, per la esiguità del numero dei soci, non sia possibile assegnare tutte le cariche sociali, queste possono, in parte, essere coperte da estranei e, preferibilmente, da soci di cooperative viciniori, in ispecie se con esse sussistono elementi comuni di condominio giusta il penultimo comma dell'art.205. Per altro, è in facoltà delle cooperative costituite da non più di quindici soci di delegare al presidente le funzioni che spetterebbero al consiglio.

Rimangono nel resto applicabili alle cooperative formate a norma degli articoli precedenti le stesse disposizioni che regolano le cooperative originarie, in quanto compatibili con le norme del presente titolo.

#### Art.212

Il presidente della cooperativa rappresenta, a tutti gli effetti, di fronte ai terzi, il condominio.

#### Art.213

Per sopperire alle spese di amministrazione e gestione sociale, deve essere costituito un fondo col contributo di tutti i condomini della cooperativa. La misura di tale fondo ed i criteri di contribuzione da parte dei vari condomini, da approvarsi dal Ministero dei lavori pubblici, sono stabiliti dal regolamento speciale della cooperativa di cui all'art.235.

#### Art.214

I condomini non possono compiere atti che importino variazioni nella destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato e degli accessori, né arrecare modificazioni alle parti comuni del fabbricato ed al giardino comune, senza previo consenso della maggioranza numerica di due terzi di coloro tra i quali è limitata la comunione delle parti alla cui destinazione originaria si intende apportare variazioni, riservato però a ciascuno dei dissenzienti il diritto di opporsi e di far valere le sue ragioni a norme dell'art.239.

L'opposizione non sospende l'esecuzione del deliberato ma la sospensione può essere ordinata dalla commissione di vigilanza.

Ove si tratti di introdurre variazioni nella destinazione originaria di parti comuni a più condomini, occorre l'assenso dei condomini stessi, ed a determinare a questo effetto la volontà di ciascun condominio è necessaria la maggioranza numerica di almeno due terzi di coloro fra i partecipanti a ciascun condominio, tra i quali è limitata la comunione delle parti alla cui destinazione originaria si intende apportare variazioni.

Nell'uno e nell'altro caso le variazioni e modificazioni suddette non possono essere

apportate senza l'autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici e della Cassa depositi e prestiti.

#### Art.215

Qualora si tratti di innovazione che, quantunque riconosciuta utile, importi una spesa eccessivamente gravosa ai condomini, ovvero che abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, la commissione di vigilanza deve accertare se essa consiste in opere, impianti, o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, ovvero se ricade sulle parti dell'edificio che rendono impossibile la divisione o l'uso separato.

Nel primo caso può disporsi che i condomini, i quali non intendano trarre vantaggio dall'innovazione, siano esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Nel secondo caso l'innovazione può essere vietata, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

#### Art.216

La facoltà di sopraelevare può essere esercitata dal proprietario dell'ultimo piano purché questi abbia anche la proprietà della terrazza sovrastante, ovvero l'edificio sia coperto da tetto, e purché ottenga preventivamente il consenso insindacabile del Ministero dei lavori pubblici e della Cassa depositi e prestiti.

Non occorre all'uopo il previo consenso dei proprietari dei piani sottostanti, i quali, hanno facoltà di opporsi presso il Ministero dei lavori pubblici alla sopraelevazione se provino che dalla medesima possa derivare danno al loro alloggio. La stessa facoltà di opposizione compete ai proprietari dei fabbricati vicini appartenenti allo stesso gruppo originario cooperativistico.

#### Art.217

Quando si tratti di edificio coperto da tetto il proprietario dell'ultimo piano deve, se sopraeleva, indennizzare i proprietari dei piani sottostanti corrispondendo ai medesimi la somma risultante dalla divisione del valore dell'area da occuparsi con la sopraelevazione per il numero dei piani dell'edificio compresa la sopraelevazione e ripartendo tale somma fra tutti i condomini in proporzione del costo dei rispettivi alloggi.

### Capo IV

#### DELLE OPERE DI MANUTENZIONE, DELLE SPESE E DEI FONDI A CUI ATINGERE PER SOSTENERLE

#### Art.218

Le norme degli artt. 67, 68 e 69 che disciplinano la manutenzione, la imputazione ed il carico delle relative spese, rimangono applicabili anche dopo la stipulazione dei contratti di mutuo edilizio individuale, salvo il disposto degli artt. 219 e 220.

#### Art.219

I consigli di amministrazione delle cooperative non possono provvedere a spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi comuni se non previa deliberazione

dell'assemblea dei condomini. E' tuttavia loro consentito, nei casi d'urgenza, disporre tali spese, salvo chiederne ratifica alla prima assemblea.

#### Art.220

Ove risulti la necessità di eseguire opere di manutenzione e non vi venga provveduto, entro termine perentorio da assegnarsi dal Ministero dei lavori pubblici, a cura del proprietario o dei proprietari interessati o, se del caso, della cooperativa o delle cooperative interessate, il Ministero stesso ne disporrà l'esecuzione d'ufficio.

A tal uopo i dipendenti organi tecnici predisporranno le relative perizie e, se del caso, il piano di riparto delle spese da accollarsi ai singoli condomini a sensi dell'art.222.

Il Ministero, avuta comunicazione della perizia e, ove ne ricorra l'ipotesi del piano di reparto, ne darà partecipazione al proprietario od ai proprietari interessati a mezzo della cooperativa o delle cooperative interessate fissando un termine non superiore ad un mese dalla partecipazione stessa, entro il quale dovrà esser eseguito il versamento al fondo di manutenzione eventualmente insufficiente su cui la spesa deve gravare, od il pagamento da parte del proprietario quando si tratti di lavori di manutenzione afferenti al suo alloggio.

Sia contro il piano dei lavori previsto in perizia e l'ammontare di questa, sia contro il piano di reparto, gli interessati hanno facoltà di ricorrere, entro il termine di cui al precedente comma, al Ministero dei lavori pubblici che decide in via definitiva, sentita la commissione di vigilanza sull'edilizia popolare ed economica. Tuttavia, ove si tratti di lavori il cui ritardo possa apportare pregiudizio alla stabilità dell'edificio, il Ministero dei lavori pubblici, può, con suo decreto, disporre la esecuzione anche in pendenza dei ricorsi.

In caso di mancato o ritardato pagamento delle somme dovute, il Ministero denunzierà i morosi alla Cassa depositi e prestiti.

Contro i morosi sono applicabili le disposizioni contenute nell'art.236, salva la facoltà della Cassa depositi e prestiti di procedere alla vendita giusta l'art.238, ove la morosità verificatasi non venga estinta entro il termine che essa fisserà.

#### Art.221

Il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà, divenuti definitivi il piano dei lavori e quello del reparto delle spese, di emettere ordinativi di pagamento sul fondo di manutenzione e di incassarne o farne incassare l'importo.

#### Art.222

Quando la spesa per lavori di manutenzione da eseguirsi sul fondo previsto dall'art.67, comma primo, superi la disponibilità del fondo stesso, l'eccedenza graverà sui proprietari interessati in proporzione del costo dei rispettivi alloggi.

#### Art.223

Alle spese per il consumo dell'acqua, salvo che questa abbia formato oggetto di assegnazione in proprietà, contribuiscono i proprietari degli alloggi, delle botteghe e dei sotterranei rispettivamente assegnati in proporzione della quantità di acqua a ciascuno attribuita, se si tratti di acqua ad essi direttamente distribuita, mentre per l'acqua fornita in comune la spesa è ripartita in parti eguali tra tutti gli utenti.

#### Art.224

La spesa per l'assicurazione dell'edificio contro i danni dell'incendio, del fulmine e dello scoppio del gas, è ripartita tra i condomini in proporzione del valore del rispettivo alloggio.

Le cooperative edilizie sono tenute a stipulare con le società presso le quali hanno assicurato o assicurano, ai sensi delle disposizioni vigenti, le costruzioni sociali, patti da rinnovare alla scadenza e da redigersi nelle forme stabilite dalla Cassa depositi e prestiti d'intesa col Ministero delle corporazioni, diretti a stabilire:

a) che il premio di assicurazione, in caso di ritardo del pagamento da parte della cooperativa, è corrisposto dalla Cassa depositi e prestiti, salvo rivalsa a termini del successivo comma quinto, nel bimestre immediatamente successivo alla comunicazione fatta dalla società assicuratrice alla Cassa predetta a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;

b) che, in caso di sinistro, la società di assicurazione si obbliga a pagare alla Cassa depositi e prestiti la indennità corrispondente al danno accertato, quale sia la causa del sinistro e quali siano le decadenze e le nullità eventualmente verificatesi a termini di polizza. La Cassa depositi e prestiti preleva sulla indennità pagata dalla società assicuratrice il suo credito, salvo il versamento a chi di diritto della parte di indennità non dovutale.

Per il gradimento della Cassa depositi e prestiti, prescritto dall'art.56, è sempre necessario che la compagnia si obblighi all'osservanza delle precedenti disposizioni.

Quando manca il gradimento della Cassa depositi e prestiti oppure per i contratti già stipulati la società di assicurazione non intende assumere gli obblighi stabiliti da questo articolo, la cooperativa deve stipulare il contratto di assicurazione con altre società di gradimento della detta Cassa in conformità delle norme contenute nei commi precedenti.

Se la cooperativa non ottempera alle disposizioni di questo articolo entro il termine all'uopo dalla Cassa depositi e prestiti, questa può stipulare il contratto di assicurazione in luogo e vece della cooperativa inadempiente.

I premi e le spese anticipate dalla Cassa depositi e prestiti ai sensi del presente articolo sono considerati, ai fini della procedura di ricupero come quote integrative delle rate di ammortamento dei mutui e delle rate del prezzo di riscatto.

#### Art.225

Nei riguardi degli ascensori sono suddivisi tra i condomini in quote progressive decrescenti dall'alto in basso, secondo che sarà determinato nel regolamento previsto dall'art.235, le spese per il consumo dell'energia e tutte le altre di normale manutenzione e di gestione.

Dal concorrere a tutte le dette spese sono esclusi i proprietari del piano terreno, sopraelevato, a meno che non abbiano la possibilità di accedere al proprio alloggio con l'ascensore e salvo il disposto di cui al seguente comma.

Per l'accesso alle terrazze, alle soffitte, ed altri locali è dovuta dai condomini, che possono far uso dell'ascensore, una quota in modica misura da stabilire nel regolamento suddetto.

Dove esistano più ascensori, il computo è eseguito separatamente per ciascun ascensore.

#### Art.226

Le spese per la normale manutenzione e per la riparazione dell'impianto del termosifone comune, escluse quelle riguardanti le parti esistenti nei singoli alloggi che sono per intero a carico dei rispettivi proprietari, nonché le spese di consumo e di esercizio del termosifone medesimo, sono ripartite, senza facoltà di sottrarvisi rinunciando al riscaldamento, fra i condomini i cui alloggi partecipano al medesimo impianto in proporzione del numero degli elementi radianti che esistono in ciascuno di essi, se trattasi di elementi di unico tipo e dimensioni, ovvero in proporzione della superficie radiante se trattasi di elementi di diverso tipo e dimensioni. Tuttavia un diverso criterio per la ripartizione di dette spese può essere stabilito nel regolamento di condominio di cui all'art.235 (vedi decreto legislativo 30-9-1947 n.1174).

#### Art.227

(Articolo abrogato dall'art.1 del D.Leg.1174/47).

### Titolo XIII

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo unico

#### Art.241

Sono a carico delle cooperative a contributo erariale, dei privati, degli istituti od enti costruttori di case popolari od economiche, le spese per gite di servizio effettuate, nel loro interesse, da funzionari dello Stato.

In tal caso competono le ordinarie indennità di trasferta e di viaggio con gli aumenti previsti dalle norme vigenti per gite a carico di privati. Le relative distinte di indennità, trasmesse dal Ministero dei lavori pubblici, ai privati, alle cooperative, agli istituti od enti costruttori debbono essere pagate entro mesi tre dall'invio della parcella sotto pena di sospensione delle somministrazioni e dei contributi.

#### Artt. 242-292

(Si omettono perché ormai superati).

#### Artt. 293-393

(Si omettono perché relativi alle case di proprietà di vari enti statali)