

CAMERA DEI DEPUTATI N. 247

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CUCCHI, ALINI, BASSO, DE PASCALIS, GREPPI, LOMBARDI RICCARDO, MALAGUGINI, MOSCA, VIGORELLI, BERTÈ, BUTTÈ, BIANCHI FORTUNATO, CATTANEO PETRINI GIANNINA, COLOMBO VITTORINO, DEL BO, DOSI, GENNAI TONIETTI ERISIA, LONGONI, MIGLIORI, ORIGLIA, RIPAMONTI, SANGALLI, VERGA, BUCALOSSI, MASSARI, TREMELLONI

Presentata il 19 luglio 1963

Attribuzione al pretore della competenza a differire l'esecuzione degli sfratti

ONOREVOLI COLLEGHI! — Uno dei problemi che di per sé determina uno stato di angoscia in milioni di cittadini italiani, è quello degli affitti. Ormai in larghe zone del Paese il livello delle locazioni è divenuto così elevato da rappresentare da solo l'elemento determinante dello stato di indigenza di centinaia di migliaia di famiglie.

E poichè soffrono delle stesse conseguenze il settore delle abitazioni, degli uffici professionali, dei negozi, dei laboratori e così via, è possibile affermare senza tema di smentita che gli affitti elevati divengono, oltre tutto, la componente più importante dell'insieme di cause che provocano l'aumento del costo della vita e, perciò stesso, dell'andamento inflazionistico.

Particolarmente nelle grandi città e in tutte le zone coinvolte da flussi di popolazioni provenienti da altre località, il problema della carenza di abitazioni si è manifestato da anni, determinando la condizione di mercato più idonea per la speculazione immobiliare e per il collocamento a canoni irragionevoli degli alloggi costruiti.

Con il passare degli anni la corsa al rialzo degli affitti si è estesa dagli stabili di nuova a quelli di media e di vecchia costruzione, fino ai cascinali dislocati nella parte suburbana delle città, travalicando i limiti del tollerabile.

Il fenomeno, che evidentemente riguarda le locazioni libere, ha assunto nelle grandi città come Milano, dove i fitti bloccati rappresentano ormai solo il 30 per cento dell'intera residenza cittadina, proporzioni gigantesche ed esso si aggrava a ogni scadenza contrattuale.

In altre parole, ogni 29 di marzo o di giugno o di settembre o di dicembre i rinnovi comportano generalmente sempre maggiori aumenti dei canoni, costringendo spesso il conduttore a rinunciare alla rinnovazione del contratto e creando così una nuova drammatica situazione.

Questi sono i motivi vari per cui da due anni a questa parte la situazione alloggiativa delle grandi città italiane, già pesante da tempo, si è aggravata fino ai limiti di rottura oltre il quale il problema dell'alloggio, degli

sfratti e degli affitti, diverrà problema di ordine pubblico, quindi di polizia.

A Milano la pretura unificata omologa una media di 1000 sfratti ogni mese e, pur avendo il locale comune varato un massiccio programma di edilizia popolare (circa 9.000 alloggi all'anno), dati i ritardi nella sua fase di realizzazione, per la mancanza di mano d'opera e dato il costante e notevole flusso immigratorio (circa 60.000 nuovi cittadini ogni anno pari all'incirca a 15.000 famiglie), si è sull'orlo di una gravissima crisi che, si può stare certi, sta determinando e vieppiù determinerà conseguenze irreparabili di ordine economico, di ordine sociale e, è probabile, di ordine pubblico.

Analoga situazione si sta verificando in Torino, in Genova ed in larghi comprensori di comuni che gravitano attorno alle città del triangolo industriale, come del resto, dalle notizie che si hanno, lo stesso fenomeno implica analoghe conseguenze in Roma, in Firenze e, in misura più o meno uguale, in tutte le grandi città italiane.

Il problema è cosa fare di fronte a questa drammatica prospettiva e soprattutto cosa fare subito.

I deputati presentatori ritengono che si debba agire in due direzioni.

Vi è la necessità di risolvere organicamente il problema mediante una nuova disciplina legislativa dei rapporti di locazione e di creare gli strumenti, quali potrebbero essere la Commissione per l'equo canone, per l'applicazione corretta in sede locale della nuova disciplina. A tale proposito l'obbiettivo da realizzare è un equilibrio di garanzia tra i contraenti e la eliminazione di ogni forma di abuso da parte del locatore a danno del conduttore. Si tratterà di rendere meno precario di quanto non lo sia attualmente, il contratto di locazione e di ammettere lo sfratto soltanto sulla base di motivi espressamente previsti dalla legge, nonchè di porre dei massimali ragionevoli ai canoni di locazione, secondo le caratteristiche e la dislocazione degli immobili.

Tuttavia una legge organica in materia di locazioni, richiede una adeguata preparazione e il tempo necessario per raccogliere una serie di elementi giuridici e di fatto per delineare le caratteristiche della nuova disciplina che armonizzi gli obbiettivi da raggiungere con gli aspetti costituzionali che ne legittimino l'approvazione. Peraltro, anche se è necessario accelerare i tempi di preparazione della nuova legge, questa è bene si colleghi ed assorba la disciplina sui fitti, di cui alla

legge 23 maggio 1950, n. 253, che scade il 31 dicembre 1964.

Ecco che risulta fondata la richiesta dei proponenti che chiedono per intanto l'adozione di un provvedimento urgente che abbia per effetto di attribuire al magistrato, opportunamente coadiuvato da consulenti idonei allo scopo, quali il sindaco ed il questore, la potestà di *graduare senza limiti di tempo l'esecuzione degli sfratti*.

In sostanza il provvedimento proposto, che rientra nel concetto di cosa si può fare subito, ha per iscopo di porre riparo avverso gli aspetti più drammatici della situazione bloccando gli sfratti e condizionandone l'esecuzione con Forza pubblica solo ed in quanto il magistrato riscontri che esista un'alternativa alla famiglia sfrattata per una nuova sistemazione, oppure che l'alternativa non esista per incuria dello sfrattato.

Quanto sopra si deve mettere in relazione anche alle possibilità offerte ai Comuni dalla legge 167 — del 18 aprile 1962 — che consente loro di incrementare in modo massiccio l'edilizia economica e popolare; si tratta quindi di congelare in larga misura la situazione alloggiativa per dare tempo ai comuni ed alle cooperative per abitazione di realizzare le finalità della predetta legge, che appunto prevede l'immissione sul mercato edilizio di grossi contingenti residenziali.

La legge che si propone potrebbe appunto assolvere alla funzione di saldare il periodo attuale — caratterizzato dalla crisi degli alloggi, dalla mancanza di una disciplina efficace sui fitti, e dall'incremento degli sfratti — alla prossima fase di attuazione dei programmi e delle nuove discipline di cui alle premesse attuali la (vedi legge n. 167 per l'acquisizione delle aree — vedi la legge n. 264 del marzo 1963 per il ricupero da parte dei comuni del plus-valore determinato dalla urbanizzazione delle aree).

Peraltro, è prevedibile che la possibilità legale di differire l'esecuzione degli sfratti dei fitti liberi e bloccati abbia per effetto di scoraggiare la tendenza al rialzo dei canoni, tendenza che trova il suo presupposto nel diritto del locatore di ottenere l'assistenza della Forza pubblica per l'esecuzione dello sfratto e che domani, con l'entrata in vigore della presente legge, verrebbe a perdere gran parte del suo scopo.

Sicchè, indirettamente, il provvedimento che si propone avrebbe anche un effetto stabilizzatore del mercato privato degli affitti, in attesa che una auspicata nuova disciplina

generale abbia a collocare questo settore esageratamente esaltato, in equilibrio con tutti gli altri valori economici.

In questo senso, con i fini di cui sopra e per evitare pericolose congiunture di ordine pubblico, si propone di attribuire al pretore,

opportunamente confortato nelle sue decisioni dall'ausilio tecnico del sindaco e del questore, il potere di differire l'esecuzione degli sfratti negando, ove del caso l'assistenza della Forza pubblica, all'Ufficiale giudiziario che ne faccia richiesta, secondo il seguente testo.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

L'ufficiale giudiziario che, recatosi sul luogo dell'esecuzione per il rilascio di un immobile adibito ad uso abitazione, sia il rapporto di locazione soggetto o meno a regime vincolistico, reputi necessario per vincere la resistenza opposta dal detentore richiedere l'assistenza della forza pubblica (articolo 608 in relazione all'articolo 513 del codice di procedura civile), deve inoltrare detta richiesta al Pretore competente ai sensi dell'articolo 26, comma prima, del Codice di procedura civile.

ART. 2.

Il pretore, coadiuvato dal questore e dal sindaco o da un loro delegato, disporrà le opportune indagini volte ad accertare la possibilità da parte dello sfrattando di procurarsi altro idoneo alloggio.

Il pretore, con decreto non soggetto a gravame, potrà concedere l'assistenza della forza pubblica o, per la notevole penuria di alloggi e per il numero di sfratti da eseguire nel comune, potrà differire l'esecuzione dello sfratto.

ART. 3.

L'esecuzione non potrà essere differita — salvo casi eccezionali o congiunture particolari — allorchè lo sfratto sia stato pronunciato per morosità o questa sia sopravvenuta e il conduttore non abbia provveduto a pagare la somma dovuta.