

CAMERA DEI DEPUTATI N. 465

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati **BOZZI, CANNIZZO, COCCO ORTU, GIOMO**

Presentata il 24 settembre 1963

Disciplina dei canoni di locazione

ONOREVOLI COLLEGHI! — La disciplina che abbiamo ritenuto di proporre con la presente proposta di legge in materia di locazioni è ispirata al proposito di affrontare, su un piano di ragionevolezza e di equità, un grave problema umano e sociale, quale è quello rappresentato dal fenomeno di una diffusa tendenza delle locazioni a portarsi a livelli eccessivamente onerosi per vasti ceti e categorie di locatari a reddito fisso, o comunque modesto, conciliando detto proposito con il principio della libera contrattazione in sede di offerta e di richiesta di beni, come proprio di un'economia libera e come utile al fine di non dirottare dagli investimenti nell'edilizia il risparmio nazionale e l'iniziativa privata, solo limitatamente sostituibili dalle iniziative e dagli investimenti pubblici come provato anche e particolarmente in questo settore.

Pare opportuno accompagnare al disegno di legge alcune brevi considerazioni da valere a renderne ancor più evidenti gli ispiratori criteri di ragionevolezza e di equità per quanto già così palesi nel testo:

1°) Se indubbiamente una componente di speculazione ha inciso ed incide nel determinare in parte il fenomeno dell'aumento dei canoni locatizi, è però incontestabile come detto fenomeno sia per la grande maggioranza dei casi il frutto di notevoli modificazioni nelle condizioni generali del mercato in relazione alle quali i canoni, nel regime non vincolistico vigente nel settore dopo il 1° marzo 1947, furono liberamente contrattati.

Incontestabili essendo infatti il processo inflazionistico in atto, l'aumento dei tributi sui fabbricati, l'incidenza della nuova tassa di registro, gli aumenti nei costi di manutenzione, nonché i riflessi sulle categorie dei proprietari di stabili del generale rincaro della vita, è di tutta evidenza come per la stragrande maggioranza dei casi l'aumento delle locazioni non sia che adeguamento alle intervenute modificazioni rispetto alle condizioni esistenti all'atto della contrattazione iniziale delle medesime.

Di conseguenza il problema che con il presente progetto di legge si è voluto affrontare non è tanto una delle cause quanto uno degli effetti del generale rincaro della vita e dei vari elementi che questo hanno determinato.

2°) Che una componente di speculazione abbia tentato di giovare dell'inevitabile contraccollo, anche nel settore delle locazioni, del nuovo corso politico, può essere accaduto, ed anzi è sicuramente accaduto; ma la constatazione di un tale deplorabile fatto non può portare a far sì che si ignori quanto di obiettivamente giustificato vi è alla base del fenomeno rincaro delle locazioni se e quando contenuto entro i limiti di un loro adeguamento alle modificate generali condizioni del mercato.

3°) Un nuovo blocco dei canoni locatizi, o anche soltanto l'adozione del criterio di un equo canone da fissarsi di imperio, si risolverebbero in una situazione monetaria ed eco-

nomica del paese quale quella presente — ed, ancor più, nel caso di un deprecabile suo aggravarsi — in una sostanziale ingiustizia.

Sarebbe costituita detta ingiustizia dal far ricadere, d'imperio, su la sola categoria dei proprietari di stabili (anziché su tutta la comunità nazionale) l'onere di una misura volta ad alleggerire, almeno per quanto concernente un bene essenziale quale l'abitazione, un'altra categoria dei cittadini, i locatari di abitazioni, da uno dei riflessi negativi sui loro bilanci, di un fenomeno ben più vasto e generale quale il rincaro del costo della vita nel paese.

4°) Se questa ingiustizia deve essere dal legislatore evitata deve, peraltro, evitarsi anche quella che, con il pretesto di intervenute modifiche rispetto alle generali condizioni coeve alla libera contrattazione costitutiva del rapporto di locazione, si possa conseguire un nuovo canone esoso o, comunque, non giustificato dalle modificate condizioni, valendosi anche dello strumento di pressione del mancato rinnovo del contratto (e dei conseguenti sfratti e necessità di ricerca di nuove abitazioni su un mercato dai prezzi crescenti).

Su la base delle suesposte considerazioni e con ispirazione nei criteri di equità che riteniamo ne emergano, il disegno di legge che abbiamo l'onore di presentare prevede, come statuizioni essenziali, nel suo articolo primo, che « il locatore non può pretendere, dallo stesso conduttore, qualora le parti intendano rinnovare il contratto, o da diverso conduttore, un canone di locazione maggiorato in misura superiore all'aumento dell'indice del costo della vita, verificatosi dalla data di inizio del contratto di locazione scaduto ».

Ed all'articolo 2 stabilisce che l'aumento come sopra previsto « si applica sul canone di locazione effettivamente corrisposto dal conduttore e con riferimento al costo della vita, risultante dal *Bollettino* dell'Istituto centrale di statistica antecedente alla data di scadenza del contratto di locazione », dovendosi, però, da parte di detto Istituto, ai sensi del capoverso dello stesso articolo 2, calcolare detto indice « depurandolo dalla componente voce abitazione ».

Non è che non ci si renda conto, da parte dei presentatori del disegno di legge, della non perfezione del metro da impiegarsi per un giusto ed equo adeguamento delle locazioni al rincaro generale del costo della vita. In

quanto sotto diversi aspetti e per criteri particolari di valutazione delle diverse componenti del costo della vita l'indice relativo, ufficialmente accertato, può discostarsi dalla realtà, ma i possibili effetti negativi di una tale eventualità sono da ritenersi largamente compensati dalle seguenti considerazioni:

1°) Si realizza un meccanismo automatico di eventuale maggiorazione dei canoni che elimina tutti i possibili effetti negativi della opinabilità che non potrebbe non presiedere ad ogni fissazione di un equo canone, e si evitano alle parti interessate gli oneri della relativa procedura.

2°) Si realizza una disciplina di così vasta sfera di negozi giuridici in aderenza ad un principio fondamentale del nostro ordinamento giuridico quale quello della certezza del diritto, in quanto, in effetti, tutte le parti dei negozi giuridici di cui si tratta potranno determinarsi nelle proprie risoluzioni su la base di dati di valutazione stabili e non opinabili.

3°) Si rispetta il principio di libera contrattazione nei negozi giuridici disciplinati dal Codice civile, senza contrasto rispetto alle statuizioni dello stesso e della Costituzione della Repubblica mentre si realizza in sede pratica una soluzione indubbiamente impostata su una base di giustizia e di equità.

Il solo fatto che l'ultimo articolo del progetto di legge contempli la applicazione dello stesso per due anni dalla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, rende manifesto l'intendimento dei presentatori di porre in essere una disciplina destinata ad aver vigore per un lasso di tempo ragionevolmente calcolato onde consentire il realizzarsi di un organico assetamento del mercato delle abitazioni con l'auspicio che nel frattempo vengano a cessare gli effetti negativi del nuovo corso politico i quali hanno di tanto aggravato le conseguenze delle carenze dell'edilizia pubblica e specie di fronte al fenomeno di intensivi insediamenti umani, soprattutto nei maggiori centri industriali, in marcata sproporzione rispetto alla disponibilità di abitazioni.

Onorevoli colleghi, la obiettiva valutazione delle suesposte considerazioni e dei criteri di equità e di giustizia ispiratori del progetto di legge dovrebbe far convergere su di esso i più larghi consensi dell'assemblea.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Alla scadenza dei contratti di locazione di immobili, considerati non di lusso ai sensi della legislazione vigente e adibiti ad uso di abitazione, il locatore non può pretendere dallo stesso conduttore, qualora le parti intendano rinnovare il contratto, o da diverso conduttore, un canone di locazione maggiore in misura superiore all'aumento dell'indice del costo della vita, verificatosi dalla data d'inizio del contratto di locazione scaduto.

Il limite di aumento del canone di cui al primo comma può essere convenzionalmente superato qualora, prima della stipula del contratto, il locatore abbia eseguito nell'immobile straordinarie opere di miglioramento.

Le norme previste nel presente articolo valgono anche in caso di sublocazione.

ART. 2.

L'aumento previsto nell'articolo precedente si applica sul canone di locazione effettivamente corrisposto dal conduttore e con riferimento all'indice del costo della vita risultante dal *Bollettino* dell'Istituto centrale di statistica antecedente alla data di scadenza del contratto di locazione.

Spetta all'Istituto centrale di statistica di pubblicare apposito indice del costo della vita depurato dalla componente voce « abitazione ».

ART. 3.

È nullo il patto con il quale al conduttore o al subconduttore dal locatore o dal conduttore uscente, si imponga l'obbligo di adempiere, oltre al pagamento della pigione, ad altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buona uscita, qualunque sia la persona a favore della quale la prestazione è promessa e comunque questa sia dissimulata.

Le somme pagate per alcuna delle cause previste dal comma precedente, se corrisposte al locatore o al sublocatore, possono essere computate in conto di pigione e, in ogni caso, possono essere ripetute fino ad un anno dopo la riconsegna della cosa locata; se corrisposte al conduttore uscente, possono essere ripetute entro sei mesi dal pagamento.

ART. 4.

In caso di contrasto, può costituire prova dell'ammontare del canone effettivamente corrisposto, la denuncia della locazione ai sensi della legge 29 dicembre 1962, n. 1744.

A tal fine la sopratassa di cui al primo comma dell'articolo 5 di detta legge è ridotta a un decimo nel caso in cui il pagamento dell'imposta di registro sia effettuato non oltre il 60° giorno dall'entrata in vigore della presente legge.

ART. 5.

L'esecuzione di tutti i provvedimenti di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione è sospesa sino a quattro mesi dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Sono esclusi dalla sospensione tutti i provvedimenti pronunciati per morosità o inadempienza del conduttore, nonché quelli emessi ai sensi degli articoli 3 e seguenti della legge 23 maggio 1950, n. 253 e successive modificazioni.

ART. 6.

Le disposizioni della presente legge non si applicano ai contratti di locazione di immobili soggetti a proroga ai sensi della legge 21 dicembre 1960, n. 1521.

ART. 7.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana ed ha effetto per il periodo di due anni.