

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 483

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato MARIOTTI

Presentata il 9 ottobre 1968

Vincolo dei canoni di locazione degli immobili urbani colpiti dalle alluvioni o mareggiate dell'autunno 1966

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'immane sciagura che ha colpito alcune zone del Paese, e particolarmente la Toscana, apportando ingenti danni alla vita ed all'economia di estese parti del territorio nazionale invase dalle alluvioni e mareggiate dell'autunno 1966, richiede ancora un intervento del Parlamento a favore della ripresa economica delle aziende e delle famiglie danneggiate.

I provvedimenti adottati dal Governo e dal Parlamento, subito dopo i gravi eventi calamitosi, costituiti soprattutto dal decreto-legge 9 novembre 1966, n. 914, e dal decreto-legge 18 novembre 1966, n. 976, convertiti con modificazioni nelle leggi del 23 dicembre 1966, nn. 1141 e 1142, hanno notevolmente contribuito a portare a buon fine gli sforzi per la ricostruzione degli immobili ed il ripristino delle attività, intrapresi con energia dalle popolazioni sinistrate. Ora l'attività economica ha ripreso ed intensificato il suo ritmo, registrando soddisfacenti segni di miglioramento.

Con la presente proposta di legge si intende ovviare a situazioni di grave turbamento economico, che potrebbero prodursi ove nessun limite fosse posto alla libertà negoziale dei proprietari degli immobili danneggiati.

Gli operatori economici, oltre gli immediati sacrifici finanziari sostenuti per la sollecita riattivazione delle loro aziende, hanno dovuto contrarre cospicui mutui, sia pure a tasso age-

volato, per la ricostituzione delle suppellettili, l'acquisto di nuovi macchinari e materiali, l'appalto di lavori ed opere, ecc.

Essi ora contano, per far fronte a tali onerosi impegni, in un incremento della propria attività, che nell'attuale contingenza si presenta possibile come dimostrano i risultati della ripresa economica dell'anno in corso.

Ma questa fiduciosa attesa sarebbe vana se essi dovessero sobbarcarsi a più gravosi pesi di gestione dovuti soprattutto ad aumento dei canoni degli immobili locati. È quindi necessario che essi rimangano fermi per un congruo numero di anni (almeno 5), per assicurare una certa stabilità dei costi e degli introiti.

Alla facile obiezione che in questo modo si finisce per addossare sul locatore, che pure ha subito uguali se non maggiori danni per effetto degli stessi eventi, tutte le incidenze negative dell'andamento economico, ed in particolare quelle derivanti dalla svalutazione della moneta, si risponde che la categoria dei proprietari di case ha ottenuto provvidenze più ampie, per effetto dei provvedimenti legislativi sopra ricordati di quelle degli operatori economici, avendo conseguito un ristoro quasi integrale o comunque un contributo per ricostruzione uguale ad una altissima percentuale del danno subito. Inoltre, le ragioni degli operatori economici si presentano più degne

di tutela, essendo collegate direttamente agli interessi generali della collettività, ai fini del consolidamento e dello sviluppo dell'economia delle zone colpite. È indubbio, infatti, che un aumento dei costi dei canoni di locazione determinerebbe fenomeni di crisi economica in tutti i territori colpiti, e specialmente nelle città, come Firenze, di interesse turistico, con riflessi sfavorevoli sulla occupazione.

Le norme limitative sono estese anche alle case di abitazione non di lusso nell'intento di venire incontro ai fondamentali bisogni della popolazione meno abbiente e quindi maggiormente provata, tenuto conto che occorrerà un notevole lasso di tempo, data la penuria di abitazioni nelle zone danneggiate, per un riequilibrio del mercato, che potrà aversi solo dopo che l'attività edilizia avrà registrato un ampio sviluppo.

Pertanto è stata predisposta l'annessa proposta di legge, che si sottopone all'attenzione degli onorevoli colleghi, con la quale all'articolo 1 si sancisce il divieto di aumento dei canoni di locazione di tutti gli immobili urbani adibiti sia ad attività economico-culturali sia a case di abitazione. Si tratta solo di divieto di aumento di canoni, non di proroga legale dei contratti. È tuttavia stabilito, per evitare disdette allo scopo di eludere l'intento della legge, che in caso di nuova locazione, il canone non può essere aumentato. Si stabilisce inoltre che il divieto avrà la durata di cinque anni con decorrenza dal 1° ottobre 1968 per frustrare le speculazioni dei proprietari

degli immobili nelle more della discussione della presente proposta di legge. Con l'articolo 1, infine, si consente un aumento fino al 20 per cento (il limite opera anche nei confronti dei successivi conduttori) per i canoni riferentisi ai contratti di affitto in regime vincolistico, quando tale regime venga a cessare.

Con l'articolo 2 si escludono dalla legge le abitazioni di lusso; e con l'articolo 3 si sancisce la nullità di ogni patto contrario alle disposizioni della legge. L'articolo 4 prevede che le controversie derivanti dall'applicazione della legge sono di competenza del pretore del luogo in cui sono situati gli immobili, e si dettano norme di richiamo intese ad accelerare la procedura giudiziaria.

Il provvedimento è modellato, con gli opportuni adattamenti, sulle due precedenti leggi 6 novembre 1963, n. 1444, e 2 dicembre 1964, n. 1356, dirette a fronteggiare la fase congiunturale attraversata dal nostro Paese in quell'epoca.

Quelle norme hanno dato buona prova, costituendo una remora al rialzo dei prezzi con conseguenze indubbiamente vantaggiose per l'economia nazionale. I proponenti sono fiduciosi che la Camera si convincerà della necessità di questo provvedimento diretto ad impedire che per artificiosi rialzi dei costi, le iniziative delle operose popolazioni di zone colpite dai disastri naturali siano compromesse e stroncate, con incalcolabili danni per l'economia di quei territori.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

I canoni delle locazioni degli immobili urbani colpiti dalle alluvioni o mareggiate dell'autunno 1966, adibiti ad uso di imprese industriali o commerciali, in essi compresi quelli adibiti ad albergo, pensione o locanda, di esercizio professionale, di attività artigianale, di attività culturale, di istruzione, sindacale, assistenziale, cooperativistico e di abitazione, in corso alla data del 1° ottobre 1968 e non soggetti a regime vincolistico, non possono essere aumentati, per un periodo di cinque anni a decorrere dalla predetta data, anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore.

Le disposizioni precedenti si applicano altresì ai contratti di sublocazione.

In caso di cessazione del regime vincolistico, i canoni delle locazioni e sublocazioni degli immobili indicati nel primo comma non possono essere aumentati anche nei confronti di successivi conduttori in misura complessiva superiore al 20 per cento.

ART. 2.

Sono escluse dalla disciplina prevista dalla presente legge le locazioni e sublocazioni relative ad abitazioni considerate di lusso in base alle norme vigenti.

ART. 3.

Ogni pattuizione in contrasto con il divieto di aumento previsto dall'articolo 1 è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

ART. 4.

Le controversie derivanti dall'applicazione della presente legge sono di competenza del pretore del luogo in cui è situato l'immobile.

Per il procedimento si osservano, in quanto applicabili, le norme degli articoli 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Prima della trattazione della causa il giudice deve in ogni caso esperire il tentativo di conciliazione.