

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 745

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CACCIATORE, LATTANZI, ALINI, CARRARA SUTOUR, GRANZOTTO,  
MINASI, ZUCCHINI***Presentata l'11 dicembre 1968*

### Norme relative alle locazioni degli immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — Col 30 giugno 1967 venivano a scadere:

1) la proroga dei contratti di locazione stipulati anteriormente al 1° marzo 1947;

2) il blocco dei canoni disposto con la legge 6 novembre 1963, n. 1444, per i contratti di locazione ad uso di abitazione stipulati dal 1° marzo 1947 al 7 novembre 1963, e con decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 30, per i contratti stipulati dal 1° marzo 1947 al 10 novembre 1964, riguardanti i locali destinati ad attività artigiana, piccolo commercio, professionale, culturale, sindacale, assistenziale, cooperativistica e di istruzione.

In vista di tali scadenze, con legge del 28 luglio 1967, n. 628, si ebbero le seguenti nuove proroghe:

1) i contratti di locazione e di sub-locazione di immobili urbani adibiti ad abitazione, già prorogati dalla legge 23 dicembre 1966, n. 1123, furono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1967 o scadenze consuetudinarie successive per gli alloggi composti di tre o più vani abitabili con indice di affollamento inferiore ad uno, e fino al 30 giugno 1969 o scadenze consuetudinarie per tutti gli altri alloggi;

2) furono comunque prorogati fino al 30 giugno 1969 i contratti suddetti (primo

scaglione) per i conduttori o subconduttori che, alla data di entrata in vigore della legge, fossero iscritti nell'elenco comunale dei poveri, ovvero versassero in condizioni di grave disagio economico, quali i ciechi ed i sordomuti, pensionati, mutilati o invalidi di guerra, invalidi civili, del lavoro o per servizio, congiunti in primo grado di caduti in guerra o sul lavoro, sempreché i conduttori o subconduttori dimostrassero che i loro proventi e quelli della famiglia anagrafica non fossero superiori alle lire centomila mensili;

3) fu prorogato il blocco dei canoni di locazione di immobili urbani adibiti ad abitazione stabilito dalla legge 6 novembre 1963, n. 1444, fino al 31 dicembre 1967 per gli alloggi composti di tre o più vani con indice di affollamento inferiore ad uno e fino al 30 giugno 1969 per tutti gli altri alloggi;

4) disposizioni speciali vi furono per i comuni colpiti da alluvioni, mareggiate, smottamenti o frane, verificatisi nell'autunno 1966. In base a tali disposizioni i contratti di locazione o di sub-locazione di immobili urbani adibiti ad abitazione furono prorogati al 31 dicembre 1968;

5) furono poi ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1968 i contratti di locazione o di sub-locazione, relativi ad immobili adibiti ad attività professionale o artigiana o ad attività commerciale organizzata col la-

voro dei componenti della famiglia e di non più di cinque dipendenti;

6) infine il blocco dei canoni di locazione e di sub-locazione degli immobili urbani, adibiti ad una delle attività innanzi elencate (articolo 5 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito in legge 19 febbraio 1965, n. 30) fu prorogato fino al 31 dicembre 1967.

Uno dei relatori di maggioranza (collega Bonaiti) giustificò tali nuove scadenze per non essersi, nel settore, ancora raggiunto un sufficiente equilibrio.

L'altro relatore, sempre di maggioranza (collega Cucchi), si espresse invece con le seguenti parole, che noi riportiamo, perché ancora attuali:

« Io condivido la tesi che lo sblocco dei contratti di affitto e la loro immissione nel libero mercato in forma indiscriminata creerebbe una situazione insostenibile, come pure sono convinto della necessità di rinviare una misura di liberalizzazione di largo respiro perché è fuori discussione che in caso diverso si metterebbe in movimento il meccanismo inflazionistico e si aggraverebbero enormemente le condizioni di vita di larga massa di cittadini; sono anche convinto della giustezza della posizione assunta dai sindacati dei lavoratori che si oppongono allo sblocco indiscriminato dei fitti; come sono convinto che, qualora noi dovessimo aprire una breccia di notevoli dimensioni nell'attuale legislazione vincolistica, determineremmo una spinta psicologica verso la proprietà edilizia che, con ogni probabilità, approfitterebbe della situazione, creando le condizioni deprecabili del 1963, allorché il Parlamento ha dovuto istituire un ulteriore sblocco dei canoni, accanto a quello preesistente ».

È chiaro che i lavoratori non accolsero con entusiasmo la legge n. 628 del 1967. Basta rileggere in proposito la dichiarazione di voto del nostro gruppo e quella dei compagni comunisti.

In ogni modo, con rassegnazione, è stata accettata la prima scadenza, relativa agli alloggi composti di tre o più vani, con indice di affollamento inferiore ad uno. Si è trattato di un sacrificio sopportato da lavoratori anziani o pensionati: essi presero in locazione un alloggio di tre o quattro vani quando erano giovani, con numerosi figli e, forse, anche con i vecchi genitori a carico; dopo, con la morte dei genitori e col volo dal nido dei figli, si sono trovati in due persone in

tre stanze o quattro stanze, e quindi, soggetti alla legge di sblocco la quale evidentemente voleva colpire soltanto coloro che, per maggiore comodità o lusso, occupavano un numero di vani superiore allo stretto necessario.

Non si possono, però, accettare con eguale rassegnazione le scadenze del 31 dicembre 1968 e del 30 giugno 1969: ciò perché sono venute meno le premesse in base alle quali le dette scadenze erano state fissate.

Si disse, infatti, che lo sblocco parziale avrebbe incoraggiato l'industria edilizia e che in ogni modo in tre anni si sarebbero costruiti tanti e tanti altri edifici, in modo da equilibrare la domanda con l'offerta e quindi da non avere un improvviso e forte rialzo dei canoni di locazione.

Si sperava anche che la GESCAL avesse impiegato i vari miliardi da tempo inutilizzati per la costruzione di nuovi alloggi per i lavoratori, come pure in un intervento massiccio degli istituti per le case popolari. Tutto ciò non v'è stato, anzi la situazione s'è aggravata, in quanto, a seguito dell'abbandono della terra da parte dei contadini, s'è verificato il fenomeno dell'urbanesimo e quindi una maggiore richiesta di alloggi nei grossi centri. L'industria edilizia — che già incomincia a piangere ed a strapparsi i capelli, dopo la costituzione della speciale commissione — ha continuato, però, ad accumulare miliardi ed a far gravare sempre più sul modesto bilancio familiare dell'operaio, dell'impiegato, del pensionato l'insostenibile peso di affitti, tanto vero che l'incidenza del costo degli affitti su una retribuzione media è la più alta in Europa.

E che ciò sia vero risulta dall'alto prezzo oggi preteso per alloggi, negozi, uffici; alto prezzo che fa di pari passo salire quello delle locazioni. A Napoli oggi il prezzo, per metro quadrato, per le abitazioni è di lire 225.000 al centro della città e di lire 90.000 alla periferia, per i negozi di lire 1.000.000 al metro quadrato al centro e di lire 130.000 alla periferia, per gli uffici di lire 180.000 e di lire 70.000; a Cagliari rispettivamente di lire 130 mila e lire 90.000 per le abitazioni, di lire 150.000 e lire 90.000 per i negozi e di lire 120 mila e di lire 90.000 per gli uffici; a Palermo di lire 130.000 e di lire 90.000 per le abitazioni, di lire 180.000 e lire 110.000 per i negozi e di lire 150.000 e lire 120.000 per gli uffici.

La situazione di Roma la rileviamo da 24 Ore del 15 novembre 1968:

« In tutti i settori della città (centro, semi-centro e periferia) si è avuto un risveglio del-

l'attività di offerta, in particolare nel settore dei grandi immobili e, attualmente vi è la possibilità di effettuare investimenti di notevole consistenza, soprattutto nel settore degli alberghi e dei negozi.

Continua, d'altro canto, l'attività di compravendita degli appartamenti, la cui disponibilità è sempre molto ampia e che pur non registrando un andamento completamente soddisfacente, data l'ampiezza e l'importanza del mercato, non si può parlare di stasi, anche se qualche difficoltà, dato l'assestamento dei prezzi su livelli più alti, impedisce ad aliquote di risparmiatori di accedere all'acquisto di un immobile ».

Proprio in queste ultime parole vi è tutta la giustificazione della nostra richiesta di una proroga delle prossime scadenze.

Infatti, dato l'alto costo dei nuovi alloggi, tutte le categorie con modesto reddito fisso resterebbero preda delle esose richieste che si scatenerebbero in seguito ad una liberalizzazione del mercato o sarebbero costrette ad allungare la fila delle misere baracche che ancora oggi esistono alla periferia di Roma.

Per i commercianti la tragedia sarebbe ancora più grave perché essi o si dovrebbero rassegnare ad accettare canoni altissimi o, sloggiati, vedrebbero distrutti in un attimo tutti i loro sforzi, tutti i loro sacrifici nello smantellamento di tutte le attrezzature fisse, che oggi rendono accoglienti i loro negozi.

Egual e non meno grave disagio vi sarebbe per gli artigiani e per i professionisti, nonché per gli alluvionati.

Di qui la necessità di rinviare tutte le scadenze previste dalla legge 28 luglio 1967, n. 628.

Pertanto la nostra proposta — la quale certamente avrà il consenso di tutti coloro ai quali sta a cuore la sorte dei lavoratori a reddito fisso, dei piccoli e medi operatori commerciali, degli artigiani e liberi professionisti — è composta di cinque articoli.

Nel primo si afferma che tutte le scadenze previste dalla citata legge vengono rispettivamente prorogate di altri due anni.

Il secondo prevede che il blocco dei canoni di locazione venga prorogato al 31 dicembre 1970.

Nel terzo si stabilisce una disciplina dei canoni anche relativamente ai contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963 e dopo il 10 novembre 1964, rispettivamente per i locali adibiti ad uso di abitazione e per quelli destinati ad attività artigiana, piccolo commercio, professionale, culturale, sindacale, assistenziale, cooperativistica e di istruzione.

Il quarto articolo stabilisce che, per quanto non previsto dalla presente proposta, si osservino le norme di cui agli articoli 1, comma secondo, e 2 della legge 23 dicembre 1966, n. 1123.

Il quinto articolo prevede che la nuova legge entrerà in vigore nel giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Ci riserviamo di proporre al più presto nuove norme per una regolamentazione definitiva sulle locazioni relative ad immobili urbani e sull'equo canone.

## PROPOSTA DI LEGGE

### ART. 1.

I contratti di locazione e sub-locazione di immobili urbani, a qualsiasi uso destinati, già prorogati dalla legge 28 luglio 1967, n. 628, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1970.

Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data indicata dal primo comma è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva.

### ART. 2.

Il blocco dei canoni di locazione stabilito dalla legge 6 novembre 1963, n. 1444, e dalla

legge 19 febbraio 1965, n. 30, e dalle proroghe successive, è ulteriormente prorogato al 31 dicembre 1970 o a scadenze consuetudinarie successive.

ART. 3.

I canoni delle locazioni di immobili urbani, destinati ad uso di abitazione e locati per la prima volta dopo il 7 novembre 1963, in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggette a regime vincolistico, non possono essere aumentati rispetto al canone iniziale, anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore. Non possono altresì essere aumentati i canoni delle locazioni degli immobili urbani destinati agli usi di cui all'articolo 5 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito nella legge del 19 febbraio 1965, n. 30, e locati per la prima volta dopo il 10 novembre 1964, in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggette a regime vincolistico, anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore.

I canoni delle locazioni superiori ai limiti indicati nel presente articolo sono ricondotti entro i detti limiti. Sono in ogni modo nulle tutte le pattuizioni in contrario.

ART. 4.

Per quanto non previsto dalle precedenti disposizioni continuano ad osservarsi, in quanto applicabili, le norme di cui agli articoli 1, comma secondo, e 2 della legge 23 dicembre 1966, n. 1123.

ART. 5.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.