

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1758

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**DONAT-CATTIN, BODRATO, SCOTTI, GIORDANO,
BIANCHI FORTUNATO, CALVI, BIANCHI GERARDO**

Presentata il 25 luglio 1969

Norme relative alle locazioni degli immobili urbani ad uso di abitazione

ONOREVOLI COLLEGHI! — Dopo un periodo di relativa tranquillità per i livelli dei canoni delle locazioni degli immobili urbani ad uso di abitazione — tranquillità conseguente alla recessione economica, alla riduzione del flusso di manodopera e di popolazione dalle zone agricole e dalle zone depresse del sud verso le aree metropolitane industrializzate specie dell'Italia nord-occidentale — con la ripresa dell'espansione produttiva e delle migrazioni interne il mercato delle locazioni è stato turbato e lo è stato profondamente in alcune zone.

Il fenomeno sociale è stato aggravato dalle disposizioni della legge ponte urbanistica che hanno artificiosamente concentrato in un breve periodo di tempo licenze edilizie e costruzioni, con l'effetto di provocare un aumento aggiuntivo non contrastato dei prezzi dei terreni, dei materiali e della manodopera.

In particolare, a Torino e nei comuni della cintura torinese risultano spedite negli scorsi mesi decine di migliaia di lettere contenenti intimazioni di sfratto, richieste di sgombero di alloggi, proposte di aumenti di canoni. I proprietari di abitazioni già da tem-

po costruite e locatate tendono, cioè, ad allineare i canoni alle quotazioni ogni giorno crescenti del mercato dei fitti delle abitazioni nuove, proponendo ai conduttori l'aumento del vecchio canone o mettendoli in condizione di abbandonare gli alloggi per concederli a nuovi inquilini a prezzi più elevati.

L'acquiescenza dell'inquilino, anche quando tutelato dalla legge di blocco, è sovente conseguenza della scarsa conoscenza della legge e del costo proibitivo della sua applicazione per i meno abbienti, costretti in ogni caso a rimanere nell'abitazione per le esigenze del lavoro nella città o nelle sue vicinanze e rassegnati ad affrontare una spesa di trasloco non inferiore, anche nei casi più modesti, a 200 mila lire, quando abbiano trovato un diverso alloggio anch'esso a canone aumentato. La forzata acquiescenza dei conduttori meno abbienti, che si astengono dall'adire l'autorità giudiziaria, è comprovata dal numero limitato di cause di sfratto a Torino e nella sua cintura. Tuttavia, il rincaro dei fitti è motivo di una accresciuta tensione sociale che ha già provocato le prime vistose proteste come l'occupazione del municipio di Niche-

lino (38 mila abitanti) e le esasperate agitazioni sindacali sviluppatasi nelle scorse settimane, come quelle negli stabilimenti Fiat prevalentemente sfuggite al controllo di tutte le organizzazioni sindacali. In alcune di queste agitazioni è stato richiesto un salario fisso mensile di lire 150 mila con la motivazione, identica per altre richieste, dell'esoso livello dei fitti.

Il generale malcontento ha poi indotto le organizzazioni sindacali a proclamare uno sciopero generale a Torino, il 4 luglio, con la partecipazione massiccia e senza precedenti di 600 mila lavoratori dell'industria e di decine di migliaia di commercianti.

È prevedibile che nel prossimo avvenire lo stato di disagio si rivelerà accresciuto correlativamente all'aumento del numero dei proprietari che solleciteranno canoni più elevati e che si moltiplicheranno agitazioni e manifestazioni.

Né appare di sollievo la disponibilità di nuove abitazioni, tutte a canoni irraggiungibili quando siano da affittare, mentre la maggior parte è offerta in vendita.

D'altra parte, l'edilizia popolare è praticamente inesistente con una incidenza del due per cento rispetto al totale delle costruzioni.

Il fenomeno innanzi descritto, esaminato in particolare a Torino e nella cintura, ha manifestazioni tendenzialmente simili in altri centri di sviluppo industriale dell'Italia nord-occidentale.

Per la loro rilevanza agli effetti del grave turbamento sociale ed economico che ne deriva, i fatti rappresentati esigono provvedimenti radicali da parte dello Stato e, intanto, interventi correttivi d'urgenza.

Nella considerazione che è in corso lo esame di provvedimenti organici riguardanti il regime delle locazioni degli immobili urbani ad uso di abitazione per tutto il territorio nazionale, noi proponiamo, onorevoli colleghi, un provvedimento limitato e di emergenza, necessario perché alla situazione

esplosiva che si va creando non si può ovviare con pur giustificate dilazioni.

La presente proposta di legge intende conferire al Governo il potere di determinare in quali comuni, ove più rilevante sia il pericolo della tensione sociale e dei conseguenti squilibri economici, è necessario applicare un meccanismo correttivo e limitativo degli aumenti indiscriminati e della corsa agli sfratti non motivati da inadempienza del conduttore.

La presente proposta richiama sostanzialmente in vita, limitatamente ai comuni che saranno determinati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri e per un periodo non superiore ai due anni, le disposizioni della legge 6 novembre 1963, n. 1444.

Né può osservarsi che il blocco, peraltro assai limitato, dei fitti può determinare il rallentamento o la stasi dell'industria edilizia nelle località interessate, perché non sono di utilità sociale costruzioni offerte a prezzi irraggiungibili dalla generalità della domanda. Senza dire che il provvedimento restrittivo può costituire motivo di salutare scoraggiamento a concentrare ulteriormente impianti industriali in aree già intasate, nelle quali, peraltro, i costi infrastrutturali che fanno carico prevalentemente allo Stato ed agli enti locali divengono sempre crescenti in conseguenza dell'intasamento.

Tanto meno può obbiettarsi che il provvedimento non sia costituzionalmente legittimo: se da una parte va ricordato che sono legittimi i limiti imposti dal perseguimento di fini sociali a carattere generale, e ciò sia per utilità sociale alla libertà di iniziativa economica, sia per la funzione sociale al diritto di proprietà, deve da un'altra osservarsi che la eventuale diversità di trattamento fra proprietari di immobili non compresi nelle circoscrizioni considerate e quelli che, invece, ne sono esclusi, non è censurabile costituzionalmente quando la preminenza dell'interesse pubblico, valutata discrezionalmente dal legislatore, giustifichi la diversa disciplina.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Nei comuni, da determinarsi con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, in cui per effetto dell'inurbamento e della carenza di alloggi in locazione, vi sia pericolo di squilibri economici e sociali, i canoni delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a regime vincolistico, non possono essere aumentati, anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore.

Nei contratti già stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge i canoni di locazione, che abbiano superato i limiti appresso indicati, debbono essere ridotti, con decorrenza dalla data di richiesta del conduttore, come segue:

1) all'ammontare del canone corrisposto alla data del 1° gennaio 1967 maggiorato del 15 per cento per gli immobili locati anteriormente a tale data;

2) al canone iniziale aumentato del 12 per cento per gli immobili locati per la prima volta nel 1967;

3) al canone iniziale aumentato del 5 per cento per gli immobili locati per la prima volta nel 1968;

4) al canone iniziale per gli immobili locati per la prima volta nel 1969.

Nel caso di immobili già sottoposti a regime vincolistico e successivamente locati a canone libero, le disposizioni di cui sopra si applicano con riferimento al primo contratto stipulato in regime libero.

Le disposizioni di cui sopra si applicano ai contratti di sublocazione.

ART. 2.

Ogni pattuizione in contrasto con il divieto di aumento o che superi i limiti previsti dall'articolo 1 è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

ART. 3.

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

Per il procedimento si osservano, fino alla data del 31 dicembre 1971, le disposizioni di cui agli articoli 10 e seguenti della legge 28 luglio 1967, n. 628, con le modificazioni di cui agli articoli 1-*quater* e 1-*quinquies* della legge 12 febbraio 1969, n. 4.

ART. 4.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* ed ha effetto per due anni dalla data stessa.