

CAMERA DEI DEPUTATI N 2079**PROPOSTA DI LEGGE**

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**TOMBESI, CORDER, DE CAROLIS, GARZIA, ROSSI
DI MONTELERA, CITARISTI, STEGAGNINI***Presentata il 17 marzo 1978***Proroga dei contratti di locazione e sublocazione di immobili
urbani in corso alla data del 31 marzo 1978**

ONOREVOLI COLLEGHI! — Questa proposta di legge sulla proroga dei contratti di locazione trova il suo collocamento nell'ottica della relazione previsionale e programmatica per il 1978 presentata dal Governo al Senato unitamente al bilancio di previsione per il medesimo anno, e riconfermata, nei suoi contenuti sostanziali, nei programmi del nuovo Governo

La relazione anzidetta, dopo aver constatato che la produzione edilizia è precipitata da 380 000 unità nel quinquennio 1961-1965 alle 184 000 del 1976 e che in larga misura queste ultime sono residenze secondarie o abitazioni di tipo medio superiore, e dopo aver rilevato che la domanda di abitazioni si è spostata dall'acquisto all'affitto senza che di contro vi sia più chi investa in case da dare in loca-

zione, individua giustamente nel regime delle locazioni il punto di partenza per il rilancio dell'edilizia attraverso un regime di certezza dei diritti e di redditività degli investimenti

E sottolinea che tale nuovo regime si inquadra nell'esigenza più generale di considerare « la casa non solo come bene sociale fondamentale, ma anche come strumento essenziale di promozione e di conservazione del risparmio », in quanto in nessun modo l'intervento pubblico, pur se rilevante ed articolato è mai riuscito e mai riuscirà a soddisfare la richiesta di case, con destinazione abitativa o non abitativa, che deriva dal sempre crescente fabbisogno della popolazione

A quanto sopra occorre aggiungere che una delle cause principali del preoccupan-

te stato di degrado del patrimonio immobiliare esistente è il bassissimo tasso di reddito che il proprietario ne ricava

Le predette indicazioni derivanti dalla relazione previsionale e programmatica del Governo, che sottolinea l'assoluta urgenza di una ripresa degli investimenti nell'edilizia, volano di tante altre attività collaterali, hanno indotto i presentatori (cui appare inevitabile un ulteriore slittamento per l'entrata in vigore della legge sull'equo canone sia per i tempi tecnici necessari per il suo esame da parte della Camera dei Deputati sia per le forse indispensabili modifiche che al disegno di legge già approvato dal Senato dovranno essere apportate alla luce di quanto indicato nella relazione governativa e di quanto emerso sulla gravità della crisi di questo vitale settore) a predisporre un progetto di legge che controbilanci l'effetto psicologico negativo della proroga con l'indicazione a coloro che ancora siano propensi ad investire in edilizia che il Parlamento è sensibile alle loro esigenze e che, riconosciuto già attraverso un semplice provvedimento di proroga il diritto di sopravvivenza di chi, in passato, ha fatto affluire il proprio risparmio a questo vitale settore dell'economia nazionale, proseguirà col nuovo Governo dato al Paese su questa strada tendente a contemperare le esigenze del risparmio immobiliare e degli utenti della casa

Con l'articolo 1 si prevede la proroga dei contratti di locazione sino al 31 dicembre 1978 il maggiore periodo indicato in questa proposta di legge rispetto alle previsioni generali di un rinvio molto più breve, trova la sua giustificazione nel fatto che l'intera materia delle locazioni urbane, fermi restando i principi contenuti nel disegno di legge già approvato al Senato, non può non tenere conto dei fatti nuovi emersi in questi ultimi tempi

relativi alla sempre più grave crisi di afflusso del risparmio al settore immobiliare

Rimangono ferme le norme in precedenza emanate circa la esecuzione degli sfratti e le fasce di reddito entro le quali si applica il regime di blocco

L'articolo 2 prevede aumenti dei canoni di locazione abitativa differenziati a seconda della data di inizio del regime di blocco (1947, 1953, 1963, 1973) Per quanto possa apparire rilevante un aumento del 40 per cento per i canoni più antichi sino al 10 per cento per quelli più recenti, tali aumenti, data la entità dei canoni oggi corrisposti dagli inquilini di unità abitative di questo tipo, sono nettamente inferiori alla aliquota della differenza tra il canone attuale e quello pieno previsto dal disegno di legge governativo afferente al primo anno di applicazione del regime organico delle locazioni

L'articolo 3 prevede analoghi aumenti dei canoni di locazione degli immobili urbani ad uso diverso dalla abitazione Anche in questo caso le percentuali di aumento sono agevolmente sopportabili dagli utenti di quegli immobili, perché riferiti ad una entità monetaria attuale estremamente modesta

* * *

Onorevoli Colleghi, nell'affidare alla vostra approvazione la presente proposta di legge, teniamo a sottolineare l'effetto psicologico estremamente negativo che da un rinvio puro e semplice del blocco delle locazioni deriverebbe a chi volesse ancora investire in immobili il proprio risparmio Ed i dati contenuti nella relazione programmatica del Governo per il 1978, dalla quale ha tratto origine la nostra ferma convinzione di dover fare qualcosa subito, sono drammatici

PROPOSTA DI LEGGE

ART 1

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani in corso alla data del 31 marzo 1978 sono prorogati fino al 31 dicembre 1978

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione la proroga si applica limitatamente ai contratti stipulati con conduttori o *sub*-conduttori che abbiano un reddito complessivo netto non superiore ad otto milioni di lire. Il reddito complessivo si intende riferito alla somma dei redditi imputati al locatario e a tutti i soggetti di imposta che abbiano residenza anagrafica nell'alloggio in locazione.

Sino alla predetta data del 31 dicembre 1978 continuano ad applicarsi le disposizioni del decreto-legge 17 giugno 1977, n. 326, convertito in legge, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1977, n. 510, nonché altre disposizioni vigenti in materia di locazione e di *sub*-locazione di immobili urbani, fatta eccezione per quelle che prevedono la sospensione della esecuzione degli sfratti cui si applicano le disposizioni dell'articolo 2 del decreto-legge 28 ottobre 1977, n. 778, convertito, con modificazioni, nella legge 23 dicembre 1977, n. 928.

ART 2

I canoni di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione possono, a richiesta del locatore, essere così aumentati

1) in misura non superiore al 40 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947,

2) in misura non superiore al 30 per cento per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 ed il 1° gennaio 1953,

3) in misura non superiore al 20 per cento per i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1953 ed il 7 novembre 1963,

4) in misura non superiore al 10 per cento per i contratti stipulati tra il 7 novembre 1963 ed il 24 luglio 1973

Gli aumenti previsti nel precedente comma, si effettuano nei casi di cui ai nn 1 e 2, sul canone quale determinato ai sensi del secondo e terzo comma dell'articolo 1 del decreto-legge 19 giugno 1974, n 236, quale risulta dalla legge di conversione 12 agosto 1974, n 351, con gli aumenti nello stesso tempo previsti, e nel caso di cui ai nn 3 e 4 sul canone corrisposto dal conduttore alla data rispettivamente del 7 novembre 1963 o del 24 luglio 1973

ART 3

I canoni di locazione di immobili urbani ad uso diverso dalla abitazione, ivi compresi alberghi, pensioni e locande, possono, a richiesta del locatore, essere così aumentati

1) in misura non superiore al 40 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 10 novembre 1964,

2) in misura non superiore al 20 per cento per i contratti stipulati tra il 10 novembre 1964 e il 24 luglio 1973