

N. 2090-2079-A

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

**PER L'ESAME DEI PROGETTI DI LEGGE CONCERNENTI
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
URBANI**

(Relatore: **BORRI ANDREA**)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(**BONIFACIO**)

DI CONCERTO COL MINISTRO
DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
(**DONAT-CATTIN**)

alla Presidenza il 31 marzo 1978

Conversione in legge del decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77,
concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti
di locazione e di sublocazione degli immobili urbani

E SULLA

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**TOMBESI, CORDER, DE CAROLIS, GARZIA, ROSSI
DI MONTELEA, 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

Presentata alla Presidenza il 24 aprile 1978

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nell'affidarmi l'incarico della relazione sul disegno di legge n. 2090 per la conversione in legge del decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, contenente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani, e della proposta di legge n. 2079, avente ad oggetto la proroga fino al 31 dicembre 1978 degli stessi contratti, penso si sia avuto riguardo alla circostanza che sono relatore anche del provvedimento sull'equo canone, il disegno di legge n. 1931.

Ebbene, sappiamo tutti, che è proprio l'iter parlamentare di quest'ultimo disegno di legge che ha imposto l'adozione di un ennesimo decreto-legge per la proroga del regime vincolistico, anche se la Presidenza della Commissione speciale aveva tentato di non far pesare la crisi politica sui lavori della stessa.

Ciò non si è potuto fare e la discussione ha necessariamente subito i ritardi imposti dai lunghi tempi di composizione della crisi.

Nondimeno nell'esame del provvedimento sull'equo canone che è appena iniziato, se non possiamo essere condizionati dalla urgenza che ci può derivare dalla scadenza della disciplina vincolistica, non possiamo d'altra parte non tener conto del fatto che il provvedimento stesso è destinato, nel suo primo impatto, a sovrapporsi ad essa, recependo lo stato attuale della situazione da essa determinato per superarlo gradualmente nel periodo transitorio di applicazione della disciplina dell'equo canone fino ad arrivare al suo funzionamento a regime.

Dalla necessità di tener conto di questa condizione, mi pare discenda la conseguenza che il provvedimento di proroga debba limitarsi puramente e semplicemente a conseguire questo risultato: a non modificare, cioè, la situazione generale prodotta dal regime vincolistico, a considerarla un dato di fatto.

Ciò non facendo, saremo costretti a riconsiderare tutta la disciplina transitoria del disegno di legge n. 1931 con un'inevitabile dilatazione dei tempi di discussione del provvedimento. È questa probabilmente una conseguenza più negativa dei limiti benefici — più psicologici che economici — che potrebbero derivare dall'introduzione di norme che prevedano aumenti dei canoni, per altro di lieve entità e graduati in relazione alle diverse « fasce » di blocco.

È per questo che la Commissione ritiene si possa chiedere un ulteriore, breve sacrificio a larghe fasce di piccoli risparmiatori che il regime vincolistico hanno ormai come il fumo negli occhi, anche se taluno potrebbe condividere le motivazioni di fondo espresse dalla proposta di legge n. 2079.

Piuttosto, a me pare sia da assicurare a tutti gli interessati al provvedimento sull'equo canone — proprietari ed inquilini — che quella di cui stiamo discutendo sia veramente l'ultima proroga del regime vincolistico e che essa sarà di breve durata.

Sicuramente ricordiamo tutti le illazioni che circolavano, alla vigilia dell'emanazione di questo decreto-legge sulla durata della proroga; le previsioni variavano tra i due e i tre mesi. Il Governo ha optato per quest'ultima soluzione concedendoci, così, un tempo di discussione meno assillante e non preclusivo della possibilità di introdurre emendamenti migliorativi al testo sull'equo canone varato dal Senato.

Anche riguardo alle disposizioni relative alla sospensione della esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, i progetti di legge al nostro esame prevedono soluzioni diverse.

La proposta di legge n. 2079 prevede che ai provvedimenti di rilascio sia data esecuzione a partire dal 1° marzo 1978, graduandoli nel tempo in relazione alla

data in cui sono divenuti esecutivi, fino ad arrivare al 31 agosto 1978 per quelli perfezionati tra il gennaio e l'ottobre 1977.

Il disegno di legge n. 2090, di conversione del decreto-legge n. 77, prevede invece che si dia esecuzione ai provvedimenti di rilascio a partire dal 1° agosto 1978, graduandone l'operatività fino al 31 marzo 1979 per quelli divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1977 e il 31 gennaio 1978.

Se dobbiamo, come io ritengo che dobbiamo, conservare lo stato di fatto e di diritto prodotto dalla disciplina vincolistica per far calare su questa realtà la nuova normativa sull'equo canone, anche per questo profilo ritengo sia preferibile la soluzione contenuta nel decreto-legge n. 77.

Non mi nascondo, tuttavia, che questa disposizione, pur necessaria, è fra le meno comprese e condivise dai locatori, piccoli o grandi che siano.

Si è giunti fino all'assurdo che, nei giudizi relativi alle istanze di rilascio degli immobili, il locatario ha finito con l'assumere, quale stratagemma più efficace di difesa, di far risultare di non aver diritto alla proroga per poter così beneficiare della sospensione del provvedimento di rilascio emesso a suo carico.

Pur consapevole, pertanto, che l'ulteriore sospensione dell'esecuzione degli sfratti premia anche comportamenti pretestuosi delle parti, ritengo tuttavia che occorre ancora conservare questa disposizione.

Difatti, la tensione di un mercato già arrivato ai limiti dell'esasperazione per un'offerta praticamente inesistente di fronte a una domanda via via crescente di alloggi in locazione, si aggraverebbe per l'aggiungersi della nuova domanda degli sfrattati cui, quasi sicuramente, corrisponderebbe il ritiro dall'offerta degli immobili liberati.

Nella gravità della situazione, ritengo, in conclusione, non possa che procedersi alla conversione in legge del decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, senza apportare ad esso alcuna modifica, non solo in vista dell'adozione della nuova disciplina, ma avendo ben presente quella che è la situazione alloggiativa del paese.

Consapevoli del suo reale stato, non possiamo che condividere la valutazione della necessità e dell'urgenza fattane dal Governo, convenire sulle soluzioni proposte dall'esecutivo e ratificarle in legge.

BORRI ANDREA, *Relatore.*

DISEGNO DI LEGGE
TESTO DEL GOVERNO

—

ARTICOLO UNICO.

È convertito in legge il decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani.

TESTO
DELLA COMMISSIONE

—

ARTICOLO UNICO.

Identico.

PROPOSTA DI LEGGE

N. 2079

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;

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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.