

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 2579

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CASTELLINA LUCIANA, CORVISIERI, MAGRI,
MILANI ELISEO

Presentata il 6 dicembre 1978

Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina dei contratti di locazione degli immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — Lo spirito di queste proposte che avanziamo non è quello di rimettere in discussione l'intera legge di equo canone. Riteniamo infatti, e lo abbiamo già sostenuto in sede di approvazione della legge, che la parte economica della legge 27 luglio 1978, n. 392, pur se ancora lontana dall'indirizzare la politica di settore sulla strada della trasformazione della casa da bene « merce » a « servizio sociale », sia un importante passo in avanti e inserisca elementi significativi di vincolo pubblico sulla trattativa d'affitto. Alla luce anche del primo periodo di applicazione possiamo dire che la parte economica ha sostanzialmente retto alla prova e non ha suscitato grandi proteste.

Ben altro discorso si deve fare sulla parte normativa della legge e sul mancato inserimento di norme che pure erano state proposte da molte forze politiche e sociali e la cui mancanza danneggia non poco l'intera legge 27 luglio 1978, n. 392. Su questi ultimi due aspetti ci sentiamo di riconfermare quanto già detto al momento dell'approvazione, e cioè che questa normativa era tale da prefigurare una sostanziale evasione della legge di equo canone tramite il ritiro dal mercato degli appartamenti in affitto, o con l'uso di trucchi che trovano spazio nella stessa casistica della legge.

Ci sembra che la situazione confermi queste previsioni e che sia urgente mettere l'equo canone in condizione di ope-

rare per non aprire un nuovo solco tra Parlamento e paese reale, deluso da una ennesima riforma che rischia di essere tale solo nelle intenzioni. Siamo infatti di fronte a un diffuso sabotaggio della legge in particolare da parte delle grandi immobiliari preoccupate dai vincoli economici che essa impone agli indiscriminati trasferimenti di reddito e alle operazioni speculative di cui si è alimentato per anni il mercato delle abitazioni. In questo senso desta preoccupazione il possibile effetto di richiamo di una tale politica sui piccoli proprietari, che potrebbe sortire il risultato di ricostituire un blocco di sostegno a svolte politiche conservatrici a larga base sociale. Tutto ciò è reso possibile da uno squilibrio persistente e manovrato tra domanda e offerta di alloggi su cui ancora tarda a farsi sentire l'effetto delle recenti leggi di rilancio della politica della casa, e dallo stato di ricattabilità degli inquilini. Proprio quest'ultimo aspetto, a nostro avviso, costituisce l'asse principale su cui occorre immediatamente intervenire sia come realizzazione piena del diritto all'abitazione (nel pieno rispetto del dettato costituzionale) ed anche per rafforzare i processi partecipativi e democratici che potrebbero trovare piena attuazione di un grande sviluppo della sindacalizzazione dei cittadini in quanto inquilini.

In sostanza ciò che proponiamo è un complesso di misure coordinate che da un lato modifichino alcuni meccanismi normativi della legge sull'equo canone (senza peraltro che ne risulti stravolto il senso), dall'altro sanino le situazioni più gravi ed urgenti, assumendo la stabilità contrattuale come principio informatore.

Infatti l'inquilino è scarsamente tutelato nel diritto all'alloggio in primo luogo dalla scadenza quadriennale del contratto che permette al proprietario di sfruttarlo senza motivo. Ciò vuol dire innanzitutto una continua situazione di subalternità al

proprietario (quindi ricattabilità anche sul piano del rispetto di tutti i diritti che la legge prevede) e poi la prospettiva drammatica che tra qualche anno verranno a scadenza contemporaneamente qualche milione di contratti.

Riteniamo dunque che sia nei sei anni del periodo transitorio, sia ad ogni scadenza quadriennale vada prevista per la disdetta della locazione una giusta causa. Questa giusta causa deve essere realmente tale; non è tale la casistica assurdamente ampia prevista dall'articolo 59 dell'equo canone che pone gli inquilini al di sotto degli 8 milioni in condizione tale da essere sfrattati praticamente in ogni momento.

Sono ancora sul tema della stabilità contrattuale le altre proposte che avanziamo. Una concerne le vendite frazionate, vera e propria piaga dilagante e facilitata dalla legge di equo canone che ha diminuito da tre a due anni il tempo necessario ad iniziare la pratica di sfratto per chi acquista una casa affittata.

Il PDUP avanza la proposta di elevare a 5 anni il limite e di garantire il diritto di prelazione all'inquilino.

Un altro punto centrale è quello degli sfratti per finita locazione su cui giustamente si sono mosse le amministrazioni locali ed il SUNIA. Si deve andare ad un ripristino di questi contratti ad equo canone, tramite decreto-legge.

Proponiamo anche l'affitto delle case vuote da oltre 6 mesi.

Ultimo punto è quello dell'estensione dell'equo canone a tutto il patrimonio, in modo articolato:

garantire un equo fitto nelle piccole botteghe e nei piccoli uffici;

impedire che, come sta accadendo, si evada l'equo canone affittando case per abitare ad uso ufficio.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

La mancata rinnovazione del contratto di locazione così come definito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, alla scadenza quadriennale può avvenire solo per giusta causa del locatore.

Si considera giusta causa:

1) quando il locatore dimostra l'urgente ed improrogabile necessità verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile locato a qualsiasi uso ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori; ovvero di esercitare nell'immobile, la propria attività normale di professionista, artigiano o commerciante;

2) quando volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado, oppure quando trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto, che voglia disporre dell'immobile per esercizio delle proprie funzioni offra al conduttore altro immobile idoneo, con le stesse caratteristiche abitative e sito nello stesso quartiere, per il quale sia dovuto un canone di locazione proporzionato al reddito del conduttore medesimo e comunque non superiore al canone del precedente immobile;

3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori. L'accertamento delle condizioni sopra indicate in ordine alla necessità dello sgombero dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandato, sentite le parti, all'UTE;

4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare l'immobile locato per

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

eseguire nuove costruzioni, o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso. L'accertamento di tale indispensabilità è demandato all'UTE. Che sentite le parti potrà anche valutare la possibilità di uno sgombero parziale e graduale senza l'allontanamento dell'inquilino. Nell'ipotesi 3 e 4 del presente articolo il possesso della licenza o concessione è condizione per il provvedimento di rilascio.

Ove il proprietario nel proporre azione di rilascio per necessità qualificata ai sensi dei precedenti commi, renda dichiarazione mendace è punito ai sensi dell'articolo 483 del codice penale (reclusione fino a 2 anni) applicandosi in ogni caso le disposizioni di cui all'articolo 60 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 2.

La casistica per il rilascio dell'immobile prevista dall'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituita dalla giusta causa così come prevista dalla presente legge.

ART. 3.

(Occupazione temporanea di appartamenti non locati).

I comuni sono obbligati a predisporre una anagrafe aggiornata delle locazioni entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

I sindaci dei comuni in cui si trovino degli appartamenti non occupati da proprietari o da loro parenti fino al secondo grado né locati a terzi con contratto scritto, possono, se gli appartamenti sono liberi da oltre sei mesi, procedere alla occupazione temporanea per 4 anni degli stessi allo scopo di assegnarli ai richie-

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

denti privi di alloggi o a sfrattati che abbiano i requisiti per accedere alla assegnazione di case popolari.

Gli assegnatari sono tenuti a corrispondere al comune i canoni determinati ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 ed il comune provvede a devolverli mensilmente ai proprietari a titolo di risarcimento per l'occupazione temporanea. Tale provvedimento si applica agli alloggi i cui proprietari abbiano più di 2 appartamenti in proprietà.

ART. 4.

(Provvedimenti in ordine agli sfratti dichiarati esecutivi).

L'esecuzione di provvedimenti di rilascio che non siano fondati sulla necessità del locatore, così come definita dall'articolo 1 della presente legge, o sulla morosità del conduttore che persista oltre 30 giorni dopo l'entrata in vigore del decreto-legge da emanarsi entro e non oltre 15 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, è sospesa, per 4 anni. Dal momento dell'entrata in vigore del decreto-legge sopra richiamato il conduttore è tenuto a corrispondere al locatore il canone di affitto così come determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 5.

In caso di alienazione dell'immobile il locatore è tenuto a darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa, e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione. Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo dell'ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

ART. 6.

L'acquirente di un alloggio in cui sia già in corso contratto di locazione è tenuto a rinnovare tale contratto al conduttore per un periodo di 5 anni dalla data dell'acquisto.

ART. 7.

Alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione si applicano gli articoli dal 12 al 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano agli immobili con superficie superiore ai 300 metri quadrati.