

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2788

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**RONCHI, GORLA, CAPANNA, CALAMIDA, POLLICE,  
RUSSO FRANCO, TAMINO**

*Presentata l'11 aprile 1985*

**Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernenti i  
contratti di locazione stipulati con ultrasessantacinquenni**

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'emergenza casa colpisce in maniera grave soprattutto la popolazione anziana dei grandi centri urbani. Anche se il problema dell'abitazione per gli ultrasessantacinquenni è un problema da affrontare nel suo complesso e in tutte le sue connessioni, ci sembra importante focalizzare la nostra attenzione, in un primo momento, sul fenomeno degli sfratti ed in particolare sulle disdette per cessata locazione.

Siamo convinti che l'approccio ai problemi abitativi degli anziani non può limitarsi a ciò, ma deve tener conto di una vasta gamma di elementi (economici, sociali, culturali, familiari, assistenziali, ecc.).

Le soluzioni da proporre devono necessariamente essere molteplici, flessibili ed adatte alle varie situazioni concrete.

Individuando nell'anziano, ed in particolare nell'ultrasessantacinquenne, un

soggetto « debole », i cui diritti in ogni campo necessitano di una particolare tutela legislativa, ci sembra comunque doveroso, in un'ottica più generale di introduzione del concetto di « giusta causa » per gli sfratti, introdurre innanzitutto tale norma per i conduttori anziani, rendendo improcedibile lo sfratto per finita locazione.

Per capire la portata di tale proposta sarà bene focalizzare, sia pure schematicamente, la situazione abitativa degli anziani nel nostro paese.

Fino a qualche decennio fa, la famiglia è stata l'istituzione fondamentale per assicurare agli anziani la sicurezza di una casa, dell'assistenza e della cura. Con la progressiva scomparsa della famiglia estesa, sempre crescente è il numero degli anziani che vivono da soli. L'ISTAT in un'indagine sulla composizione delle fa-

miglie italiane nel 1983 rilevava come nel 14,7 per cento dei casi vi siano « famiglie senza nuclei » ossia persone o sole, o con altre persone con le quali non hanno un vincolo di coppia, né un vincolo genitore-figlio, e che gli anziani rappresentano il 54,6 per cento di queste « famiglie ».

Viceversa solo nel 2,6 per cento dei casi vi sono famiglie con due o più nuclei.

È da presumere che tali dati siano ancora più accentuati nelle aree urbane a forte tensione abitativa rispetto alla media nazionale. Va sottolineato inoltre che la grande maggioranza degli anziani soli è rappresentata da donne. Non ci sono in merito dati precisi, ma da statistiche che riguardano paesi a noi simili (Francia, Svizzera) è da supporre che il 70-80 per cento degli anziani soli siano donne.

L'anziano che vive solo rappresenta, a parere dei sociologi, un fenomeno in rapida espansione, un fenomeno tipico delle società industriali e moderne. L'orientamento preferito dagli anziani sembra quello dell'abitazione indipendente, ma con i figli a portata di mano o di telefono (vedi Antonini-Macciocco in « L'invecchiamento della popolazione »).

Se è vero che aumenta il numero degli anziani che vivono da soli, è da registrare che nell'80-85 per cento dei casi essi vivono di fatto a non più di un'ora di distanza dal figlio più vicino. Fenomeno battezzato da vari autori come « indipendenza aiutata » o « intimità a distanza ». Inoltre la casa, specie per le persone anziane — come d'altronde recita la diciannovesima raccomandazione dell'Assemblea mondiale sull'invecchiamento tenutasi a Vienna nel 1982 ed indetta dalle Nazioni Unite —, « oltre alle caratteristiche strutturali, ha anche un significato psicologico e sociale del quale bisogna tener conto. Le politiche nazionali per l'*habitat* con il fine di affrancare gli anziani dalla dipendenza da altri, dovrebbero (...) aiutare le persone anziane a continuare a vivere in casa propria il più a lungo possibile... ».

Mantenere gli anziani nel loro *habitat* sociale e nella possibilità concreta di conservare i propri legami e la propria vita

di relazione con gli altri ci sembra un appetto decisivo di ogni politica volta a sostenere i diritti della popolazione anziana.

Altro aspetto di rilievo è l'addensarsi degli anziani nei centri storici delle città e nei quartieri periferici di più vecchio insediamento.

A Roma, per esempio, l'indice di vecchiaia cittadino (numero di persone in età di 60 anni ed oltre ogni 100 abitanti in età 0-14 anni), che peraltro passa da 55,11 nel 1971 a 78,69 nel 1981, è molto più basso di quello delle circoscrizioni centrali (I, II, III, XVII) nelle quali oscilla tra il 173,71 e il 188,59 e di quello della IX circoscrizione che contiene uno tra i più vecchi insediamenti al di fuori delle mura aureliane.

Si tratta dunque di una parte della popolazione particolarmente soggetta agli sfratti per consentire alla proprietà di ristrutturare e spesso modificare le destinazioni d'uso dei locali.

Le alternative che si presentano agli anziani sfrattati sono quelle altrettanto squallide dei cronici, dei pensionati per soli vecchi, o della coabitazione non sempre ben accetta con le famiglie dei figli in qualche periferia dove non conoscono nessuno.

Certo impedire gli sfratti « senza giusta causa » non è sufficiente. Occorre un pacchetto di misure articolate che coinvolga il Governo centrale e gli enti locali: dalla riforma, in senso più garantista per i conduttori, della legge sull'equo canone, all'estensione della possibilità reale di accedere al fondo sociale, dagli aiuti per le ristrutturazioni delle abitazioni esistenti all'effettiva attuazione dell'articolo 19 della legge n. 513 del 1977, che prevede una quota riservata agli anziani degli alloggi popolari di nuova costruzione, dai servizi domiciliari alle comunità alloggio.

Questa prima, concreta proposta, peraltro a costo zero per il bilancio dello Stato e degli enti locali, porrebbe un freno concreto alla espulsione degli anziani ed alla loro crescente emarginazione sociale.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Durata della locazione).*

L'articolo 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 1. — *Durata della locazione.* — La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore, questa si intende convenuta per quattro anni.

In ogni caso la durata della locazione è da intendersi convenuta a tempo indeterminato nel caso in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni alla data della stipula del contratto di locazione o in data successiva ».

## ART. 2.

*(Recesso del locatore).*

All'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« È improcedibile l'esecuzione del rilascio dell'immobile nel caso in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni alla data della richiesta di recesso del locatore, e comunque alla data in cui è previsto il rilascio stesso, nelle ipotesi di cui ai numeri 2), 4), 5), 6), 7) e 8) del primo comma del presente articolo ».