

CAMERA DEI DEPUTATI N. 292

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CALZOLAIO, BANDOLI, CAMOIRANO, LORENZETTI,
ZAGATTI, GERARDINI, DE SIMONE, ALOISIO, BARGONE,
BARTOLICH, VIGNI**

Modifica dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, in materia di locazione di immobili urbani

Presentata il 20 aprile 1994

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nell'agosto del 1992 i sostenitori dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, pensavano di aver trovato, con l'introduzione dei « patti in deroga » a modifica dell'equo canone, una soluzione parziale ma valida al problema della casa.

È passato oltre un anno e questa speranza si è trasformata in un'illusione. I « patti in deroga », lungi dall'aver portato alla libera contrattazione tra privati, hanno determinato un forzoso aumento dei fitti, in misura superiore al 100 per cento, mentre non hanno eliminato il mercato parallelo della casa. Anzi, essi hanno fatto proliferare altre forme di contrattazione impropria (ad esempio, i contratti di foresteria) che, eludendo la legge, consentono di praticare canoni di gran lunga superiori a quelli consentiti dalla legge e dagli accordi.

Invece di essere eliminato, il mercato nero degli affitti si è rafforzato ed ha assunto nuove forme più sofisticate, rendendo ancor più ingovernabile il settore della casa, dove permane un forte squilibrio tra domanda ed offerta, vera causa delle tensioni di oggi.

I presentatori della presente proposta di legge, nel sottoporre all'attenzione del Parlamento e del Governo questo problema, che rischia di diventare quantomai esplosivo ed ingovernabile, ritengono necessario modificare l'articolo 11 del citato decreto-legge n. 333 del 1992 attraverso l'introduzione di un meccanismo che sostanzialmente limiti al 50 per cento lo scarto tra l'equo canone e il canone contrattato tra le parti con l'assistenza delle organizzazioni sindacali del settore.

Un'altra norma di notevole importanza è volta a mantenere un rapporto tra il tasso programmato di inflazione e gli aggiornamenti dei canoni di locazione.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. L'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

« ART. 11. — 1. Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, concernenti l'equo canone degli immobili ad uso di abitazione, non si applicano ai contratti di locazione relativi ad alloggi di categoria catastale A1 e A7.

2. Nei contratti di locazione ad uso abitativo relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1, stipulati o rinnovati in base al presente decreto, il canone di locazione concordato nella contrattazione territoriale non può superare i parametri definiti dalla contrattazione nazionale collettiva fra le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative dei conduttori e dei locatori, sulla base del valore patrimoniale dell'immobile dichiarato ai fini dell'imposizione fiscale, moltiplicato per un coefficiente di rendimento stabilito nella contrattazione stessa, determinando fasce minime e massime di oscillazione del canone.

3. Prima della definizione dei parametri di cui al comma 2 il canone determinato nei contratti di locazione stipulati in base al presente articolo non può eccedere il 50 per cento del canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. I canoni di locazione per i contratti di cui al comma 2 sono determinati nella contrattazione provinciale tra organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini maggiormente rappresentative, all'interno delle fasce di oscillazione determinate al medesimo comma 2, tenendo conto della tipologia, delle condizioni oggettive, dell'ubicazione, della vetu-

stà e dello stato di conservazione dell'immobile, nonché di particolari clausole o esigenze contrattuali delle parti. I contratti di locazione devono essere stipulati con l'assistenza delle organizzazioni firmatarie degli accordi nazionali ».

ART. 2.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.