

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3975

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SPAGNOLI, RE GIUSEPPINA, TODROS, AMENDOLA PIETRO, LACONI, MICELI, BARCA, Busetto, TOGNONI, D'ALESSIO, AMASIO, BERAGNOLI, MAZZONI, PAGLIARANI, ZOBOLI, CORGHI, GUIDI, COCCIA

Presentata l'11 aprile 1967

Proroga dei contratti di locazione di immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — La legge 23 dicembre 1966, n. 1123 ha prorogato al 30 giugno 1967 o alle successive scadenze consuetudinarie ricadenti nel secondo semestre dell'anno 1967 la scadenza dei regimi vincolistici in materia di locazioni urbane già prorogata dalla legge 27 giugno 1966, n. 453.

Con la presente proposta intendiamo ulteriormente prorogare tale scadenza alla data del 31 dicembre 1968 o alle successive scadenze consuetudinarie ricadenti nel primo semestre dell'anno 1969.

La necessità di prorogare a tale data il regime vincolistico sia per quanto riguarda i contratti locatizi stipulati anteriormente al 1° marzo 1947, sia per quanto riguarda i vincoli previsti dalle leggi n. 1307 del 30 settembre 1963 e n. 1444 del 6 novembre 1963, è determinata dal fatto che non si è inteso addivinare ad una regolamentazione generale della materia delle locazioni degli immobili urbani, avendo l'attuale maggioranza preferito sinora sostenere la soluzione contenuta nel disegno di legge n. 1329-bis che prevede norme transitorie in materia di locazioni urbane.

Tale soluzione è diretta ad istituire la liberalizzazione più assoluta del mercato delle locazioni, abolendo l'attuale regime vincoli-

stico e rifiutando qualsiasi sistema o meccanismo di controllo o di intervento sui prezzi delle case in affitto.

In tale senso deve essere intesa infatti la intestazione di « norme transitorie » portate nel disegno di legge: come norme cioè che costituiscono un ponte verso l'instaurazione di un regime di piena libertà contrattuale.

Sono note le resistenze che la soluzione adottata dal Governo ha trovato nel seno stesso della maggioranza e la ferma opposizione che si è determinata durante l'esame del disegno stesso nella Commissione speciale istituita per l'esame delle proposte di legge relative ai contratti di locazione.

D'altra parte la stessa Commissione, prima dell'intervento massiccio del Governo sui componenti della stessa facenti parte della maggioranza, si era largamente pronunziata per il superamento dei blocchi attraverso una regolamentazione generale delle locazioni che prevedesse l'introduzione del sistema dell'« equo canone » con una durata minima pluriennale del rapporto locatizio.

Nel periodo di tempo trascorso dopo il termine dell'esame in Commissione del provvedimento governativo, emanato sulla stessa linea avanzata e prospettata dagli organi con-

findustriali, della grande proprietà edilizia e dell'associazione dei costruttori edili, si è resa sempre più evidente la impossibilità di risolvere il problema degli immobili in locazione attraverso la sia pur graduale instaurazione della libertà contrattuale.

Si sono rese sempre più evidenti infatti le conseguenze assai gravi che discenderebbero dalla attuazione del disegno governativo. Esso infatti verrebbe ad incidere sulla situazione di 1.058.000 famiglie che usufruiscono di alloggi sottoposti al vecchio blocco anteriore al 1947 (e che si trovano, per la più parte nelle città capoluogo di provincia) nonché su quella di 3.497.346 famiglie che usufruiscono di alloggi sottoposti al blocco stabilito dalle leggi emanate nel 1963.

Su tale notevolissima parte della popolazione italiana (il 70 per cento circa della quale è costituita da lavoratori dipendenti, impiegati e pensionati) la soluzione proposta dal Governo graverebbe con un generale, immediato aumento degli affitti, che non risparmierebbe neppure le 728.194 famiglie che godono di abitazioni a fitto libero.

Ed in fatti gli stessi esponenti della tendenza liberalizzatrice, hanno ammesso, pur riducendone i limiti, che un provvedimento di ripristino della assoluta e incontrollata libertà contrattuale porterebbe ad aumenti che secondo il professor Giuseppe De Meo, presidente dell'Istituto centrale di statistica, sarebbero di una media del 30 per cento per le case soggette a blocco, e « per solidarietà » del 5 per cento per gli affitti delle case non soggette a blocco.

Ma tali previsioni debbono ritenersi assai prudentziali in quanto non tengono conto:

a) di un processo di ripresa del flusso immigratorio nelle zone industriali e nelle grandi città;

b) dell'assenza di una qualsiasi azione calmieratrice da parte della edilizia pubblica, ridotta al trascurabilissimo margine del 4,7 per cento, la cui immobilità continua nonostante le affermazioni solenni e gli impegni programmatici;

c) dello sbalzo dei prezzi delle aree, in assenza di una legge urbanistica e del finanziamento ai piani della legge n. 167.

Ora è certo che un aumento medio dei canoni che potrà determinarsi su una prevedibile media del 50 per cento per i fitti *ante* 1947, del 25-30 per cento per i fitti bloccati dalla legge del 1963, e del 10 per cento per i fitti liberi, assorbirebbe innanzi tutto gli aumenti di retribuzione conquistati dai lavora-

tori nel corso di questi anni, dopo dure lotte per i rinnovi contrattuali.

Esso porterebbe così i lavoratori a sottrarre al mercato dei consumi una parte non indifferente del proprio reddito trasferendolo alla proprietà edilizia, senza neppure la più lontana garanzia che tale denaro possa essere reinvestito in attività edilizie.

Ma altre, e non meno gravi conseguenze, si determinerebbero per una categoria di cittadini tra le più modeste: i pensionati. Dagli indici statistici sopra ricordati, risulta che circa il 50 per cento delle famiglie che abitano in appartamenti sottoposti al blocco *ante* 1947, sono costituite da pensionati, e con quasi certezza da pensionati che fruiscono di redditi assai modesti che non hanno consentito di migliorare le loro sistemazioni abitative. Per questo mezzo milione di famiglie lo sblocco incontrollato determinerà situazioni drammatiche facilmente intuibili per la impossibilità di far fronte alle nuove richieste determinate dal « libero gioco » del mercato.

Ma altre conseguenze deriveranno alle condizioni di vita dei lavoratori dal fatto che la soluzione governativa determinerà un processo di espulsione di centinaia di migliaia di famiglie dalle zone centrali delle città, con l'aggravamento di una tendenza già in atto di emigrazione nei centri delle cinture cittadine. A parte ogni considerazione generale sui costi e sui problemi che sorgeranno dall'aumento di tali insediamenti, va rilevato che si aggraveranno i tempi di percorrenza dell'itinerario casa-posto di lavoro, anche in relazione alla situazione di congestionamento delle comunicazioni cittadine e alle deficienze sempre più gravi del trasporto pubblico.

Va infine sottolineato che lo sblocco incontrollato previsto dal Governo non riguarda soltanto gli immobili destinati ad uso di abitazione, ma anche quelli destinati ad attività commerciale e professionale, con decorrenza 31 dicembre 1967: e che l'aumento dei fitti che si verificherà in tale settore avrà immediata ripercussione sul prezzo dei prodotti venduti - a cui verrà trasferito - determinando un generale aumento del costo della vita.

Né si dica che gli effetti negativi ora descritti saranno attenuati nei loro riflessi di carattere generale ed individuale dalla gradualità con la quale - secondo il progetto del Governo - dovrebbe avvenire il ritorno alla libertà contrattuale. Infatti l'efficacia psicologica della legge sarà tale da determinare immediatamente richieste di aumento anche nei confronti di quei contratti il cui sblocco

è previsto per scadenze successive: la certezza dello sblocco autorizzerà infatti i locatori a predeterminare la situazione che si andrebbe a verificare alla scadenza legale, con aumenti immediatamente operanti ed accettati dall'inquilino per la preoccupazione di più gravi conseguenze a scadenze brevi o relativamente brevi.

D'altra parte la giustificazione addotta dal Governo per sostenere la validità del provvedimento assunto, e cioè che esso favorirebbe la ripresa del settore edilizio, appare sempre di più inconsistente: in quanto una ripresa di tale settore, senza che si operi sulle cause che ne hanno determinato la crisi, è profondamente illusoria.

Una giusta politica della casa non può infatti essere attuata ripristinando il meccanismo di sviluppo fondato sul principio del profitto incontrollato, senza un intervento che porti alla pubblicizzazione delle aree e ad una larga espansione dell'edilizia pubblica. Ogni diversa soluzione riproporrebbe gli stessi guasti che sono stati da ogni parte censurati e che hanno portato lo stesso legislatore ad intervenire, nel 1963, per riproporre dei vincoli ad una libertà contrattuale non più accettabile per le conseguenze da essa determinate e che avevano condotto, non lo si dimentichi, ad una forte protesta popolare culminata con lo sciopero generale nella città di Milano contro il caro fitti.

Nei momenti in cui il Governo abbandona il proposito di attuare una riforma urbanistica, e l'edilizia popolare segna il passo, un provvedimento di liberalizzazione del mercato dei fitti determinerebbe processi speculativi che ridurrebbero a margini irrilevanti la stessa ripresa edilizia auspicata.

Per questi motivi la soluzione proposta dal Governo deve essere respinta: e, nel caso in cui si insistesse a farla proseguire l'iter legislativo portandola al dibattito nell'aula della Camera e poi nell'altro ramo del Parlamento, essa incontrerebbe certamente la ferma opposizione non solo dei parlamentari della sinistra, ma anche di larghi settori della stessa maggioranza, oltre che delle organizzazioni sindacali: opposizione che sarebbe certamente sostenuta da un vasto movimento popolare nel Paese.

Noi riteniamo perciò che si debba riprendere il discorso, già iniziato durante i primi lavori della Commissione speciale fitti, sull'approntamento di una regolamentazione generale della materia delle locazioni con l'introduzione dell'istituto dell'« equo canone » con le forme e con le modalità che potranno risultare più valide in base ad una proficua discussione tra le forze politiche, e che i comunisti hanno già proposto con l'agganciamento al parametro della rendita catastale rivalutata. Assieme all'istituto dell'« equo canone » dovranno essere introdotti principi generali sulla durata minima pluriennale del rapporto locatizio, sulle norme per l'esecuzione degli sfratti, sulla cauzione, sugli oneri, accessori ecc.

L'approntamento di tale disciplina sarebbe già potuto avvenire se i lavori della Commissione non fossero stati turbati dalla imposizione da parte del Governo di una soluzione inaccettabile, dannosa e impopolare e che andava contro l'orientamento della ampia maggioranza dei membri della commissione stessa. Occorre perciò riprendere il dibattito per giungere alla definizione di una disciplina generale sulle locazioni, così come richiesto da diverse proposte di legge presentate da varie parti politiche e così come era istituzionalmente chiamata a fare la Commissione speciale dei fitti.

I tempi richiesti per il compimento di tale attività parlamentare postulano necessariamente il mantenimento dell'attuale situazione di blocco per il periodo necessario alla definizione dei lavori stessi.

Ed è per questo che la nostra parte politica, ritenendo che il regime di blocco debba essere superato solo attuando una disciplina generale delle locazioni, propone, con la presente legge, al Parlamento, di prorogare al 31 dicembre 1968 i termini di scadenza del regime vincolistico, sia di quello che si riferisce ai contratti *ante* 1947, sia di quello stabilito dalle leggi emanate nel 1963.

Confidiamo perciò che le valide ragioni che sono la base della nostra proposta, portino alla rapida approvazione della stessa, comunque prima della scadenza del regime vincolistico prevista per il 30 giugno 1967.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il termine del 30 giugno 1967 stabilito dal primo comma dell'articolo 1 della legge 23 dicembre 1966, n. 1123 è prorogato al 31 dicembre 1968 o alle successive scadenze consuetudinarie ricadenti nel primo semestre dell'anno 1969.

Fino alle date suddette continuano ad osservarsi le disposizioni di cui all'articolo 2 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395.

ART. 2.

Le disposizioni della presente legge hanno efficacia per tutti i contratti ancora in esecuzione alla data della sua entrata in vigore.

ART. 3.

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