

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2269**PROPOSTA DI LEGGE**

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SPAGNOLI, NATTA, D'ALEMA, MALAGUGINI, TODROS,
DI GIULIO, Busetto, BARCA, PEGGIO, CARRÀ, CIAI
TRIVELLI ANNA MARIA, DAMICO, VENTUROLI, CONTE,
CIUFFINI, FERRETTI, COCCIA, POCHEZZI, GIUDICEAN-
DREA, PICCONE, SBRIZIOLO DE FELICE EIRENE, TANI,
GIANNINI**

Presentata il 12 luglio 1973

**Blocco dei canoni e dei contratti di locazione e di sub-
locazione di immobili urbani fino al 31 dicembre 1974**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che viene sottoposta all'esame del Parlamento trae la sua ragione dalla necessità di un immediato e generale intervento legislativo nel settore delle locazioni di immobili urbani, in considerazione di due situazioni che tale intervento urgentemente richiedono:

a) la generale spinta alla richiesta e alla imposizione di rilevanti aumenti dei canoni di affitto, e la sua incidenza diretta e indiretta sulla spirale inflazionistica in atto e sul grave e preoccupante rialzo del costo della vita;

b) l'avvicinarsi della scadenza del blocco dei contratti previsto dalla legge 26 novembre 1969, n. 833 e prorogato alla data del 31 dicembre 1973 dall'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970 convertito nella legge 18 dicembre 1970, n. 1034.

È noto che il blocco parziale statuito dalle due leggi ora citate, era stato richiesto e giustificato dalla necessità di fermare il continuo rialzo dei canoni di locazione determinatosi prima e dopo il 1969; e che in allora il Governo si impegnò di approntare, prima della scaden-

za del blocco, un'organica disciplina del contratto di locazione e una normativa sull'equo canone, oltreché ad attuare un intervento consistente in tema di edilizia pubblica.

Tutto ciò non è avvenuto: non solo è mancata una qualsiasi iniziativa nel settore della disciplina dei canoni e del contratto di locazione, ma l'assenza pressoché assoluta dell'intervento pubblico nell'edilizia urbana, i mancati finanziamenti per l'attuazione della legge n. 865, hanno creato tensioni gravissime nel settore della casa, in rapporto al crescente divario tra le domande di abitazione e una offerta caratterizzata da costi elevatissimi, fitti intollerabili e tipologia media e di lusso.

La rapida crescita del costo della casa ha così dapprima investito il settore delle locazioni escluso dal blocco ed in particolare quello riguardante i contratti stipulati successivamente al 1969, la cui fascia è venuta via via crescendo.

Nel mentre iniziava la erosione del blocco, dapprima attraverso l'aumento ingiustificato delle spese accessorie, e quindi in modo di-

retto, attraverso l'attacco frontale al regime vincolistico. Ciò si è verificato in misura massiccia a partire dall'autunno 1972, a seguito della sentenza della Corte costituzionale del 3 luglio 1972, n. 132, e della tendenziosa e forzata interpretazione e strumentalizzazione che ne ha dato la proprietà immobiliare. Il ritmo delle disdette, delle intimazioni giudiziali di sfratto, delle richieste di aumento, si è andato da allora intensificando in modo impressionante, anche in relazione all'avvicinarsi della scadenza del blocco investendo pressoché integralmente tutto il settore delle locazioni urbane. Si è così determinato un rialzo dei canoni di locazione, calcolato mediamente nella percentuale del 30 per cento, ma che ha raggiunto, soprattutto nel settore dei fitti liberi, punte del 70-80 per cento. A ciò va aggiunto il diffondersi preoccupante del sistema delle « vendite frazionate », attraverso il quale società immobiliari cercano di espellere da stabili interi, per lo più nei centri storici, centinaia di inquilini, con pressioni massicce alle quali, ove non intervenga il sostegno delle organizzazioni di categoria, l'inquilino ha difficoltà a resistere.

Questa spinta al rialzo degli affitti si è inserita, come una delle cause più rilevanti e determinanti, nel più generale processo inflazionistico in atto e lo ha acuito sia in modo diretto, sia in modo indiretto, tenendo conto del fatto che gli aumenti praticati ai commercianti, artigiani e industriali, si sono rovesciati sui costi di produzione e di vendita di oggetti e generi di largo consumo.

I deputati del gruppo comunista hanno da tempo denunciato il deteriorarsi della situazione. In una proposta di legge presentata sin dal novembre 1972, richiedevano un intervento immediato che frenasse la corsa all'aumento degli affitti. Purtroppo del tempo prezioso è trascorso e gli effetti della inazione da parte del Governo di centro-destra, unitamente al sabotaggio della legge n. 865 e alla inesistenza di intervento pubblico nel settore dell'edilizia abitativa, sono stati pesanti e gravi.

La situazione oggi si presenta in modo estremamente serio: la spirale degli aumenti del costo della vita viene continuamente alimentata dal costo delle case, gli stipendi e i salari vengono falciati (in misura variabile dal 40 al 60 per cento) dal canone di locazione, la ricerca di una nuova abitazione diviene impossibile o costringe ad allontanarsi notevolmente dalla città o dal posto di lavoro: e ciò mentre l'avvicinarsi della scadenza del blocco è fonte di altre richieste di aumenti e di intimazioni di sfratto.

È quindi una situazione grave la cui rilevanza può essere colta sol che si pensi al fatto che essa investe in modo diretto 6-7 milioni di famiglie, quasi tutte di lavoratori o di ceti medio urbano.

Di qui la necessità e l'urgenza di una misura congiunturale generalizzata che blocchi tutti i contratti di locazione di immobili urbani, a qualunque uso essi siano adibiti, e quindi anche quelli adibiti ad attività artigianali, commerciali, industriali, professionali, ecc. Il blocco generalizzato è necessario come intervento atto ad incidere in modo determinante su una delle cause più rilevanti degli aumenti del costo della vita e della spinta inflazionistica. Un blocco generalizzato che deve altresì tagliare gli aumenti più pesanti ed ingiustificati che si sono determinati, soprattutto negli ultimi mesi, per impedire che la rendita parassitaria possa continuare ad assorbire risorse, a tenere alti i prezzi, a comprimere il potere d'acquisto delle retribuzioni. Per questo nella proposta è previsto che il canone di affitto che deve essere corrisposto per tutta la durata del blocco, non può essere superiore a quello dovuto (per legge o per contratto) alla data del 31 dicembre 1972: con decorrenza, ovviamente, dalla data di entrata in vigore della legge. Eventuali corrisposizioni superiori a tale limite potranno essere ripetute o trattate sulle canoni successivi.

All'articolo 2 la proposta prevede che la risoluzione dei contratti bloccati non possa essere chiesta, se non per grave inadempienza in ordine al pagamento dei canoni. L'eccezionalità di tale norma discende dal carattere eccezionale e temporaneo del provvedimento e tende ad evitare che si possano mettere in atto, alla luce di precedenti esperienze, espedienti fittizi e tecniche che erodano e svuotino il blocco. Per le stesse ragioni si prevede che le procedure di sfratto (sia in quelle in atto, sia quelle che dovessero iniziare a seguito di provvedimenti di rilascio già convalidati), vengano sospese per tutta la durata del blocco, durante il quale, ovviamente, non sono consentiti aumenti delle spese e degli oneri accessori che non siano rigorosamente documentati.

Il blocco generalizzato proposto è essenzialmente un provvedimento congiunturale e mira soprattutto a due obiettivi:

a) a intervenire in modo incisivo sull'attuale spinta inflazionistica;

b) a consentire che si possa dare avvio ad una inversione di tendenza nella politica della casa e ad approntare una disciplina generale dei fitti e del contratto di locazione.

Per questo la durata del blocco è stata limitata al 31 dicembre 1974, ossia ad un periodo di tempo entro il quale si deve ritenere che si possa giungere a varare finalmente una disciplina generale dei fitti e una riforma dei contratti di locazione.

Solo attraverso questa via, attraverso regolamentazioni generali che si fondino sulla considerazione della casa come bene sociale, è possibile superare il regime di blocco con le inevitabili sperequazioni che esso comporta, e la cui necessaria permanenza costituisce la prova più clamorosa del fallimento della politica della casa seguita in questo ventennio.

Se il nuovo Governo anziché affrontare e risolvere il tema di una nuova e moderna regolamentazione dei fitti e contratti, con la necessaria collaborazione dei comuni e delle regioni, preferirà continuare nell'inerzia delle precedenti formazioni governative, il blocco generalizzato dovrà protrarsi, secondo la nostra proposta, per un altro anno e cioè sino al 31 dicembre 1975.

In questo modo riteniamo che il blocco generalizzato, rappresenti una misura congiunturale finalizzata al più generale problema della casa, in tutti i suoi aspetti. Il blocco dovrà essere perciò immediatamente accompagnato da misure immediate nella direzione di una nuova politica della casa che consen-

tano oltretutto di superare anche eventuali contraccolpi nel settore edilizio.

Occorre perciò operare subito a favore dell'edilizia convenzionata, accrescendo i finanziamenti previsti dall'articolo 72 della legge n. 865 e più in generale muovendosi sul terreno di rapidi interventi nel settore dell'edilizia economica e popolare.

Queste le ragioni della proposta di legge che presentiamo all'attenzione del Parlamento: essa appare, per giudizio generalmente espresso, come una misura pienamente valida ad intervenire nel processo inflattivo in corso, e a creare le premesse di profonde riforme nell'importante settore della casa.

Ogni altra soluzione — tra cui quella di mantenere e prorogare la situazione legislativa in atto — sarebbe limitata e inefficace o, peggio andrebbe nella direzione di una irresponsabile e impensabile liberalizzazione del mercato delle locazioni, voluto dalla grande proprietà edilizia.

Per questo la proposta di legge presentata costituisce un banco di prova della capacità del nuovo Governo ad affrontare e risolvere gravi problemi di congiuntura, salvaguardando le condizioni di vita e il potere d'acquisto delle masse popolari, colpendo le spinte inflazionistiche che derivano dalla rendita parassitaria, creando le premesse di una nuova politica della casa.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Fino al 31 dicembre 1974 sono prorogati i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione o a qualsiasi altra attività, sottoposti o meno a regime attuale di vincolo.

Dalla data di entrata in vigore della presente legge i canoni dei contratti prorogati ai sensi del comma precedente non possono essere superiori a quelli dovuti, anche se da precedente conduttore, alla data del 31 dicembre 1972. Per gli immobili locati per la prima volta successivamente a tale data, il canone dovuto è quello corrisposto alla data iniziale della locazione.

I canoni come sopra fissati non possono essere aumentati per tutta la durata della proroga, anche nel caso in cui subentri altro conduttore.

Per i canoni relativi agli alloggi della edilizia residenziale pubblica restano invariate le norme vigenti in materia.

ART. 2.

Il locatore non può chiedere la risoluzione dei contratti prorogati ai sensi dell'articolo precedente per alcuna causa salvo che per grave inadempienza in ordine al pagamento dei canoni. Le procedure di sfratto, anche se in corso alla data della entrata in vigore della presente legge, sono sospese sino alla data del 31 dicembre 1974 se non determinate da grave e persistente morosità del conduttore.

ART. 3.

Entro il termine massimo del 31 dicembre 1974 il Parlamento provvederà a definire, con sua legge, la disciplina generale dei canoni e del contratto di locazione, tenendo conto delle indicazioni e proposte che le Regioni, sentiti i comuni, presenteranno entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge.

Qualora entro il termine del 31 dicembre 1974 non fosse stata promulgata la legge per la disciplina generale dei canoni e della locazione, i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani a qualunque uso adibiti sono ulteriormente prorogati sino al 31 dicembre 1975 e i canoni relativi restano fissati nella misura di cui alla presente legge.

ART. 4.

Le somme corrisposte dopo l'entrata in vigore della presente legge a titolo di canone oltre i limiti previsti dall'articolo 1, possono essere computate sul canone successivamente dovuto.

ART. 5.

Ogni pattuizione in contrasto con le norme della presente legge è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.