CAMERA DEI DEPUTATI N. 1832

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MILANI, CAFIERO, CRUCIANELLI, CATALANO, GIANNI, MAGRI

Presentata il 30 giugno 1980

Nuove norme in materia di locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Il senso della proposta di legge che presentiamo è quello di porre rimedio ai limiti più palesi evidenziatisi in questi primi due anni di applicazione della legge di equo canone (27 luglio 1978, n. 392).

È ormai evidente a tutti infatti che la introduzione di questa legge non ha contribuito a migliorare la gravissima situazione di disagio che si riscontra in questo settore nel nostro Paese. Anzi si può dire che alcuni fenomeni di distorsione e di crisi si siano accentuati.

Abbiamo infatti che in soli 2 anni di applicazione ci sono state più di 500 mila richieste di disdetta della locazione avanzate dai proprietari. È facile immaginare cosa accadrà quando nel 1981 verranno a scadere i contratti degli inquilini che avevano nel 1978 un reddito superiore agli 8 milioni e quando nel 1983 scadranno contemporaneamente 8 milioni di contratti.

È inutile prendere provvedimenti contro l'emergenza degli sfratti, quali il blocco delle esecuzioni, quando questa emergenza è destinata costantemente a riprodursi moltiplicata.

A fronte di ciò contestualmente i proprietari di alloggi hanno attuato una completa serrata degli affitti al punto che risulta praticamente impossibile trovare un alloggio in affitto se non in quelle forme da mercato nero che la legge incautamente permette.

Ancora più grave è la distorsione della produzione edilizia che è incentivata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392. Risultano infatti esenti dalla regolamentazione del canone e quindi più remunerative proprio

quelle attività edilizie (costruzione di seconde case, *residence*, uffici, *garçonnieres*) che in misura crescente (siamo ormai al 40 per cento dell'intero ciclo annuale) distorcono la produzione allontanandola dal fabbisogno reale.

Da ultimo non si deve tacere sugli effetti perversi che sta producendo, non solo sui livelli dei fitti, ma anche sulla spirale inflattiva, la indicizzazione annuale del canone. Anche la stessa remunerativitá del 3,85 per cento appare, rispetto agli ultimi costi di costruzione, spropositata. Ma siccome rimettere in discussione il tasso di rendimento significherebbe riaprire uno scontro generale, ci asteniamo, per ora, dal farlo.

Ci limitiamo dunque a porre una serie di questioni tali da rendere realmente operante lo spirito che ha portato al varo della legge 27 luglio 1978, n. 392, che era quello di un controllo pubblico sul mercato degli affitti.

L'urgenza di queste modifiche è richiamata dalla gravità della situazione e trova riscontro nel carattere dichiaratamente sperimentale della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sancito dall'articolo 83.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

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

a) quando il locatore offra al conduttore un altro alloggio idoneo sito nello stesso comune e con le stesse caratteristiche abitative per il quale sia dovuto un canone di locazione non superiore al canone del precedente immobile;

b) quando il locatore dimostra l'urgente ed improrogabile necessità, verificatasi dopo la costituzione del contratto locatizio, di utilizzare l'immobile per sé, per il coniuge o per i propri parenti di primo grado in linea retta;

c) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito, del quale debba essere garantita la stabilità e la permanenza del conduttore renda impossibili i lavori. L'accertamento della necessità dello sgombero è demandata, sentite le parti, all'Ufficio tecnico erariale;

d) quando il proprietario intenda demolire o trasformare l'immobile locato e sia necessario a tal fine lo sgombero del conduttore. La necessità dello sgombero è demandata, sentite le parti, all'Ufficio tecnico erariale;

e) quando il conduttore può disporre nello stesso comune di altro alloggio idoneo alle proprie esigenze familiari e di lavoro.

Nelle ipotesi di cui alle lettere *c*) e *d*), è necessario il possesso della concessione edilizia il cui rilascio è subordinato alla stipula di una convenzione, con la quale il proprietario si impegna al mantenimento della destinazione d'uso e al ripristino del rapporto locativo.

Ove il proprietario nel proporre azione di rilascio per giusta causa ricorra a dichiarazioni mendaci è punito ai sensi dell'articolo 483 del codice penale, applicandosi in ogni caso le sanzioni 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 » indicata all'articolo 1 della presente legge.

ART. 3.

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio divenuti esecutivi sulla base dello articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, prima delle modifiche apportate dalla presente legge, non può avvenire prima del 1° gennaio 1980. La sospensione prevista nel presente articolo non si applica a quei provvedimenti di rilascio che rientrano nella « giusta causa », così come definita dall'articolo 1 della presente legge.

ART. 4.

Entro 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge le amministrazioni comunali devono provvedere ad istituire commissioni comunali per l'equo canone composte da:

1) il sindaco o un suo delegato;

2) tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini più rappresentative;

3) tre rappresentanti della CGIL, CISL, UIL;

4) tre rappresentanti delle organizzazioni dei proprietari più rappresentative.

Nei comuni dove esiste decentramento amministrativo le commissioni sono cir-

coscrizionali e presiedute dall'aggiunto del sindaco.

Le commissioni hanno i seguenti compiti:

a) fornire e rendere pubblica, anche su richiesta di una sola delle due parti, la esatta determinazione dell'equo canone e degli oneri accessori;

b) verificare l'accatastamento degli immobili ed esprimere parere sulle richieste di cambiamento di tipologia;

c) esprimere parere obbligatorio sulla divisione in zone prevista dall'articolo 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

d) esprimere parere obbligatorio sulle disposizioni processuali previste dalla legge 27 luglio 1978, n. 392;

e) istituire un'anagrafe, costantemente aggiornata, degli alloggi, verificandone l'uso o lo stato di sfittanza al fine di determinare la disponibilità di immobili;

f) formare graduatorie dei richiedenti alloggi in locazione al fine di determinare il fabbisogno.

ART. 5.

I comuni sono tenuti, entro e non oltre 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, a predisporre una anagrafe delle locazioni, costantemente aggiornata.

I comuni sul cui territorio si trovano appartamenti non occupati dai proprietari o da loro parenti ovvero da terzi con contratto scritto di locazione, debbono, se gli appartamenti risultano sfitti da oltre 6 mesi, procedere con ordinanza del sindaco, all'occupazione temporanea d'urgenza per 4 anni degli stessi, dietro pagamento di indennizzo equivalente al canone di locazione che spetterebbe per quell'appartamento dall'applicazione della legge 28 luglio 1978, n. 392.

I comuni provvederanno poi a cedere in locazione gli appartamenti colpiti da provvedimento di occupazione temporanea a cittadini che, non essendo proprietari

di altro alloggio nel comune di residenza, avanzino la richiesta di alloggio in locazione alle commissioni di gestione della legge di « equo canone » previste dall'articolo 4 della presente legge.

Il provvedimento di occupazione temporanea si applica ai proprietari di più di due appartamenti.

ART. 6.

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 debbono essere indicati il corrispettivo, da quantificarsi in denaro, e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa, e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni con atto notificato al locatore a mezzo ufficiale giudiziario.

L'acquirente di un alloggio di cui sia già in corso contratto di locazione è tenuto a rinnovare tale contratto al conduttore per un periodo di almeno 5 anni dalla data di acquisto. Tale periodo è ridotto a 3 anni qualora il proprietario che vende l'alloggio non sia possessore di più di due appartamenti.

ART. 7.

Alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché alle locazioni di tipo stagionale e transitorio, si applica l'equo canone così come stabilito dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 8.

I contratti che alla data di entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, erano in corso e non soggetti a proroga durano 4 anni e sono automaticamente rinnovati salvo « giusta causa » prevista dall'articolo 1 della presente legge.

La durata di 4 anni viene calcolata a partire dalle seguenti decorrenze:

a) dal 1° gennaio 1979 per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952;

b) dal 1° giugno 1979 per quelli stipulati fra il 1° gennaio 1953 e il 7 dicembre 1963;

c) dal 1° gennaio 1980 per quelli stipulati dopo il 7 dicembre 1963.

ART. 9.

Coloro che richiedano o ottengano canoni di affitto superiori a quelli previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, ovverosia richiedano o ottengano al fine di addivenire alla stipula di un contratto di locazione cifre in contanti o cambiali, sono passibili di pene detentive fino a 30 mesi.

ART. 10.

Il Fondo sociale di integrazione istituito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, a favore dei pensionati percettori di una pensione minima INPS è integrato dagli interessi maturati sulle mensilità anticipate versate dai conduttori come caparra ai locatari; a tal fine i locatari provvederanno a depositare gli interessi maturati presso il Ministero del tesoro.

ART. 11.

A partire dalla entrata in vigore della presente legge l'indicizzazione annuale del canone di locazione prevista dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, non ha più carattere automatico ma è demandata al Parlamento.

A tal fine il Presidente del Consiglio è tenuto non oltre il 31 marzo di ogni anno a proporre al Parlamento se e in quale misura applicare per l'anno in corso la indicizzazione dei canoni. Nell'avanzare la proposta il presidente del Consiglio deve tener conto della situazione inflattiva del Paese.