

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori CARCARINO, MARINO, MARCHETTI,
BERGONZI, CÒ e MANZI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MAGGIO 1996

Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. - Il decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, all'articolo 11 ha avviato una fase di superamento dei criteri previsti per la determinazione dei canoni di locazione negli immobili ad uso residenziale privati, attraverso la possibilità di stipulare patti in deroga.

Tale articolo apparve a molti in sede di approvazione come una norma capace di dare impulso al mercato delle locazioni e soprattutto di favorire l'immissione nel mercato di una quota importante di alloggi sfitti.

A quasi quattro anni dall'entrata in vigore del menzionato articolo 11 l'applicazione dei patti in deroga si è rivelata un fallimento. Del resto si sono più volte denunciati i rischi derivanti dalla liberalizzazione degli affitti.

Dall'entrata in vigore della legge ai primi mesi del 1994 erano stati trattati circa 80.000 contratti: di questi circa 50.000 andati a buon fine con aumenti dei canoni di locazione che vanno dal 100 per cento al 300 per cento. Circa 30.000 sono i contratti in deroga trattati ma non siglati a causa di richieste troppo esose della proprietà. Questi ultimi diventeranno altri sfratti che andranno ad aggiungersi agli 800.000 sfratti esecutivi già in attesa di esecuzione.

Sono dati, forniti dalle associazioni degli inquilini, che atterriscono.

Appare evidente in questo modo che so-

no pochissimi gli alloggi sfitti tornati sul mercato.

A prima vista potrebbe rappresentare un numero congruo quello dei 50.000 patti in deroga siglati ma c'è da aggiungere che in Italia sono oltre 600 mila i contratti ogni anno in scadenza.

Ad oggi si può dire che i proprietari di immobili hanno preferito continuare ad affittare a canoni neri, esentasse perchè non dichiarati al fisco, piuttosto che affittare a patto in deroga con l'obbligo conseguente di dichiarare il tutto nella dichiarazione dei redditi.

Il disegno di legge che presentiamo intende modificare profondamente la disciplina di cui al citato articolo 11 del decreto-legge n. 333 del 1992, impedendo aumenti vertiginosi di affitti, e garantendo una durata certa di tali contratti oltre alla possibilità di disdire il contratto solo per motivi di necessità e morosità, abolendo lo sfratto per finita locazione.

Per quanto ci riguarda questa proposta di legge rappresenta solo una risposta temporanea, in quanto riteniamo vi sia bisogno di una vera riforma organica della legge 27 luglio 1978, n. 392, meglio conosciuta come «legge sull'equo canone»: riforma che dovrà necessariamente, tra gli altri punti, utilizzare la leva fiscale in positivo e in negativo a seconda che l'alloggio sia affittato o sfitto. A tal fine rimandiamo alla nostra proposta di riforma del regime delle locazioni, che viene presentata contestualmente a questo disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Fino alla revisione generale della disciplina delle locazioni di immobili urbani:

a) le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non si applicano ai contratti di locazione stipulati o rinnovati dopo la data di entrata in vigore della presente legge, relativi agli alloggi di categoria catastale A1 e A7;

b) per gli immobili adibiti ad uso abitativo non compresi tra quelli di cui alla lettera *a)*, il canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, può essere modificato solo in caso di accordo tra le parti sociali. Tale accordo dovrà stabilire un canone massimo di riferimento per la contrattazione territoriale di cui alla lettera *c)*, determinato nella contrattazione nazionale collettiva tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori rappresentative a livello nazionale, sulla base del valore patrimoniale dell'immobile dichiarato al fine dell'imposizione fiscale, moltiplicato per il coefficiente di rendimento stabilito consensualmente. Tale canone di riferimento non potrà in ogni caso superare di oltre il 30 per cento quello determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dovrà prevedere una applicazione graduata in quattro anni;

c) in applicazione dell'accordo di cui alla lettera *b)* il canone di locazione contrattuale è stabilito nella contrattazione tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori rappresentative a livello provinciale, sulla base del canone massimo di cui alla

lettera *b*), nonchè della tipologia, delle condizioni oggettive, dell'ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I contratti di locazione sono stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali, scelte dal locatore e dal conduttore;

d) non è consentito al locatore chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo che per i motivi di cui all'articolo 59 della citata legge n. 392 del 1978. Il locatore deve esprimere la volontà di recedere dandone comunicazione al conduttore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto specificando, a pena di nullità, il motivo tra quelli tassativamente indicati nell'articolo 59 della legge n. 392 del 1978. Alla procedura di rilascio si applicano gli articoli da 30 a 46 della legge n. 392 del 1978;

e) i contratti con canoni di locazione stabiliti in deroga agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non possono avere durata inferiore agli otto anni;

f) le disposizioni di cui alla lettera *d*) si applicano anche ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge;

g) per i provvedimenti di rilascio per finita locazione, salvo i casi previsti dagli articoli 2 e 3 della legge 21 febbraio 1989, n. 61, l'assistenza della forza pubblica deve essere concessa entro un periodo non superiore a 48 mesi a partire dal 1° gennaio 1996.

2. L'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è abrogato.

3. Ai conduttori che in sede di prima applicazione dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992,

n. 359, abrogato dal comma 2 del presente articolo, si siano avvalsi della proroga di due anni del contratto per il mancato accordo tra le parti, si applica quanto previsto dalla presente legge. In caso di stipulazione di un nuovo contratto ai sensi della presente legge, si intende revocata la disdetta della locazione precedentemente inviata al conduttore da parte del locatore.