

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BAUSI, MANCINO, ALIVERTI, RUFFINI, IANNI, GIACOVAZZO, SARTORI, ZANGARA, PINTO, VENTRE, GUZZETTI, AZZARÀ, CAPELLI, FABRIS, DI LEMBO, CABRAS, AZZARETTI, SALERNO, REZZONICO, PARISI, CONDORELLI, GIACOMETTI, BEORCHIA, VENTURI, SANTALCO, TANI, PATRIARCA, PERINA, FONTANA Alessandro, MEZZAPESA, BUSSETTI, GIAGU DEMARTINI, DI STEFANO, IANNIELLO e MELOTTO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 LUGLIO 1988

Nuove norme in materia di locazioni urbane.
Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392

ONOREVOLI SENATORI. — Le mutazioni che sono avvenute negli ultimi dieci anni per quanto riguarda la situazione sociale che caratterizza il nostro Paese sono tali da determinare la necessità di rivedere (così come d'altra parte era inizialmente previsto) le norme della legge n. 392 del 27 luglio 1978, detta dell'«equo canone». D'altra parte si ricorderà che autorevolmente era stato affermato al momento dell'approvazione di tale legge come si trattasse di una «camera di decompressione» destinata ad avviare verso la normalizzazione le situazioni anomale che si erano venute determinando con il blocco dei fitti di durata ormai pressochè quarantennale.

Era previsto infatti un incremento della edilizia residenziale pubblica e l'avvio a forme più flessibili che il tempo avrebbe aiutato ad attuare.

Per quanto riguarda il primo punto si deve dare atto che molte cose si sono attuate e che può essere un ulteriore incentivo alla realizzazione delle medesime anche il disegno di legge recentemente presentato sul riscatto della edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari, mettendo con questo a disposizione di nuove iniziative cospicui fondi (senza aggravamento per lo Stato).

L'anomalia della persistenza di regole indifferenziate su situazioni che, viceversa,

anche per zone territoriali, sono fortemente diverse, ha con il tempo creato delle sacche di ingiustizia sulle quali è opportuno intervenire. Ci sono provvedimenti emessi per necessità del proprietario che risalgono addirittura ad accertamenti giudiziali di quattro o cinque anni or sono e che sono tuttora in attesa di essere eseguiti: ci sono situazioni di resistenza solo dispettosa da parte del conduttore, ma anche zone dove il provvedimento di sfratto diventa drammatico per tutta la famiglia per la difficoltà di trovare alloggi; e ci sono, inoltre, zone dove non pochi sono gli alloggi di edilizia residenziale pubblica che rimangono non assegnati per mancanza di richieste.

Si manifesta quindi necessario stabilire anche legislativamente questa differenziazione salvaguardando quelle zone che tuttora presentano motivi di disagio abitativo non risolto.

Si tratta, anche per rispondere ai richiami che più volte sono pervenuti dalla Corte costituzionale, di definire una regola che abbia il carattere della generalità e della definitività con alcune norme transitorie che avviino verso soluzione anche quelle zone dove a tutt'oggi le condizioni di disagio non si possono ancora considerare superate.

Il disegno di legge prende quindi in considerazione anzitutto, con i suoi primi articoli, la realtà quale si prospetta là dove le situazioni di disagio non esistono.

Si prevede, pertanto, che le modalità di definizione di un canone in misura amministrata, comunemente definito «ad equo canone», vengano meno in tutte quelle zone dove ormai una liberalizzazione si è già di fatto definita. Per tali zone il canone è definito direttamente tra le parti, tenendo conto delle caratteristiche che l'immobile presenta sia per quanto riguarda la sua ubicazione sia le condizioni di manutenzione sia le caratteristiche dei servizi.

Si prevede, inoltre, l'istituzione di una commissione arbitrale presso la Camera di commercio per esperire, cosa che si manifesterà opportuna particolarmente nei primi tempi di applicazione della legge, dei tentativi di amichevole conciliazione o, in

caso che a questa non sia possibile pervenire, per stabilire autoritativamente una indennità per la limitata durata di un anno, dopo di che ritornerà in pieno vigore la libera disponibilità delle parti.

Si stabilisce cioè, per tutte queste zone, l'abrogazione di quella parte della legge dell'«equo canone» relativa alla definizione della misura del canone, mentre si lascia invariata, non avendo fino a questo momento segnalati episodi di rigetto, la durata quadriennale del contratto che serve anche a garantire una congrua continuità del rapporto locativo.

Le norme transitorie del disegno di legge prevedono l'istituzione di una proroga della legge sull'equo canone in attesa che anche nelle zone più calde si pervenga alla auspicata normalizzazione. Anche per tali zone, tuttavia, sono previste delle eccezioni che si riassumono sostanzialmente nel consentire un libero accordo tra le parti ove sussista uno dei seguenti casi:

- 1) che si tratti di edifici nuovi;
- 2) che si tratti di edifici notevolmente restaurati;
- 3) che il locatore assicuri al conduttore un periodo di rinnovo della locazione nella misura doppia a quella ordinariamente prevista.

Alcune norme del disegno di legge, che riguardano sia le zone ad alta tensione abitativa sia le altre zone, presentano dei punti in comune e sono volte a conseguire il duplice risultato di procedere sulla via di una normalizzazione del rapporto locativo, stabilendo attraverso le apposite commissioni anche rapporti di colloquio tra le parti contraenti, e di ridar vita nell'economia nazionale al rapporto locativo come modo di soddisfacimento dell'esigenza abitativa. Si ritiene cioè doversi superare il criterio per il quale soltanto l'acquisto dell'immobile può rendere possibile il soddisfacimento dell'esigenza abitativa. Se, infatti, da un lato si ritiene che ciò sia importante, per l'altro verso è necessario adeguarsi ad un sistema economico diffuso in molti Paesi sia europei che extra europei per evitare che il solo fatto di disporre o meno di un alloggio

condizioni l'intera vita e il modo di svolgimento dell'attività lavorativa di ciascun individuo. Per questo motivo è importante fissare due regole: in primo luogo stabilire che la data per la riacquisizione della disponibilità del proprio immobile non è destinata a diventare imponderabile, come accade attualmente, e, quindi, prevedere una sorta di penalità a carico del conduttore ed a favore del locatore nel caso in cui la locazione si prolunghi oltre il termine contrattualmente o legislativamente stabilito; in secondo luogo determinare, anche grazie a queste sicurezze, una sollecitazione a porre in locazione tutti i locali che attualmente sono rimasti sfitti, o per desiderio di un maggiore introito come canone locativo o per la preoccupazione di non recuperare la disponibilità dell'alloggio quando il contratto verrà a scadenza, e a ta-

le fine stabilire che in ogni zona della Nazione, sia nei territori a tensione abitativa sia negli altri, sia fatto una sorta di censimento del «non affittato» e si applichi una tassa a carico di chi mantiene un immobile sfitto senza giustificato motivo.

L'approvazione delle disposizioni contenute nel disegno di legge che si sottopone all'attenzione degli onorevoli senatori costituisce, a giudizio dei presentatori, un valido contributo per disinfiammare la situazione che proprio a causa degli inceppi giudiziari e burocratici è diventata alla lunga insostenibile, e avvia ad attuazione quella seconda fase della regolarizzazione locatizia auspicata fino dal momento nel quale venne approvata la legge sull'equo canone. A ciò potranno contribuire anche le altre disposizioni di legge che pressochè in contemporaneità sono state o verranno presentate.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Gli articoli da 12 a 26 compreso, della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono soppressi, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 7 della presente legge.

2. Il canone di locazione è stabilito tra le parti con le modalità previste dagli articoli seguenti, tenendo conto delle condizioni dell'immobile, della superficie, della ubicazione, dei servizi e dello stato di manutenzione.

Art. 2.

1. Se, in sede di rinnovo del contratto di locazione alla sua naturale scadenza, non si perviene ad un nuovo accordo sulla misura del canone, le parti, di comune intesa, o su iniziativa di una di esse, possono adire l'apposita commissione arbitrale di cui all'articolo 3 per un tentativo di amichevole composizione.

Art. 3.

1. La commissione arbitrale di cui all'articolo 2 ha sede presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, è presieduta da un delegato dal presidente della Camera di commercio ed è composta: dal giudice conciliatore del luogo ove è situato l'immobile; da un esperto nominato dal presidente della Camera di commercio e scelto tra i periti ed esperti iscritti negli elenchi dei settori immobiliari; da rappresentanti di proprietari di immobili e da rappresentanti degli inquilini, designati in eguale misura dalle rispettive categorie più rappresentative. A tali effetti le Camere di commercio, industria, artigianato e agri-

coltura possono istituire delegazioni periferiche.

2. Il procedimento ha inizio con ricorso al presidente della commissione arbitrale che fissa la data di comparizione delle parti. Il ricorso ed il provvedimento conseguente vengono notificati in copia alla controparte almeno dieci giorni prima della data fissata per la comparizione.

3. Ove sia raggiunto l'accordo, viene redatto verbale di conciliazione che vincola le parti per la durata di un quadriennio ovvero per il periodo diverso previsto dall'accordo.

Art. 4.

1. Ove le parti non raggiungano l'accordo, la commissione arbitrale determina l'indennità di occupazione tenendo conto dei requisiti di cui all'articolo 1, stabilendo una proroga della locazione per non oltre un anno, salvo che tra le parti non si pervenga ad intese diverse. La decisione sulla misura della indennità è impugnabile dinanzi al pretore la cui sentenza può essere impugnata unicamente con ricorso in Cassazione.

Art. 5.

1. Il giudice non può convalidare la disdetta per finita locazione o convalidare l'intimazione di sfratto se non dopo che sia stato esperito il tentativo di conciliazione di cui agli articoli 2, 3 e 4.

Art. 6.

1. Ove l'occupazione dell'immobile locato si protragga oltre la sua naturale scadenza, ovvero oltre quelle stabilite ai sensi dell'articolo 3, il conduttore è tenuto, per tale periodo, a corrispondere a titolo di risarcimento del danno una indennità nella misura che sarà stabilita dalla commissione arbitrale di cui all'articolo 3.

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 7.

1. Le modalità di definizione del canone previsto dagli articoli da 12 a 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, continuano ad applicarsi nei comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti e in quelli definiti annualmente dal CIPE ad alta tensione abitativa, salvo quanto previsto dagli articoli 8, 9 e 10.

Art. 8.

1. La misura del canone può essere liberamente determinata per le locazioni che, pur avendo ad oggetto immobili siti nei comuni di cui all'articolo 7, rientrano in una delle seguenti ipotesi:

a) si tratti di locali posti in edifici la cui costruzione, attraverso apposita attestazione del sindaco, risulti terminata dopo il 31 dicembre 1987 e per i quali, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già in corso il contratto di locazione;

b) siano stati eseguiti nell'immobile lavori di restauro o di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'articolo 31, primo comma, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero di manutenzione straordinaria di rilevante entità di cui all'articolo 31, primo comma, lettera b), della stessa legge;

c) il contratto di locazione venga rinnovato per almeno otto anni.

Art. 9.

1. Per la stipulazione dei contratti di cui all'articolo 8 e gli ulteriori rinnovi delle locazioni stipulati ai sensi dell'articolo 8 si applicano le norme di cui agli articoli dall'1 al 6 della presente legge.

Art. 10.

1. Per i canoni delle locazioni che rimangono disciplinate dalle norme di cui alla

legge n. 392 del 27 luglio 1978, la misura di adeguamento delle variazioni ISTAT è pari al 100 per cento a far tempo dalla prima scadenza successiva alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 11.

1. Per il periodo in cui l'esecuzione dello sfratto viene comunque differita il pretore, su istanza del locatore, stabilisce, con suo provvedimento, a titolo di equitativo risarcimento del danno derivante al locatore, una indennità mensile superiore fino ad un massimo del 100 per cento del canone derivante dall'applicazione della legge n. 392 del 1978.

Art. 12.

1. Le unità immobiliari ad uso abitativo che non siano locate senza giustificato motivo per oltre dodici mesi, sono assoggettate ad una imposta comunale pari al 50 per cento dell'equo canone. Il ricavato viene devoluto ai comuni e confluirà nel fondo sociale di cui all'articolo 75 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Il proprietario di immobili per uso abitativo non locati deve darne comunicazione al sindaco del comune dove essi sono ubicati entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. In caso di omessa comunicazione si applica la sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000.