

N. 645

## DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa del senatore SERVELLO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 GIUGNO 1996**

---

Modifica all'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, in materia di determinazione del canone di locazione di immobili ad uso abitativo

---

ONOREVOLI SENATORI. - Con il decreto legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, il Parlamento disponeva la facoltà dei locatori di immobili di procedere ad un aumento delle pigioni, già determinate in base ai criteri dettati dalla normativa sull'equo canone del 1978, fino al 228 per cento, cui si aggiungeva l'adeguamento ISTAT per un aumento complessivo pari al 300 per cento.

Il citato decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, nelle intenzioni del Governo Amato avrebbe dovuto costituire lo strumento per consentire un più esteso «sfruttamento» degli immobili ed un blocco agli sfratti. Nella sostanza, esso si è tradotto in una grave ingiustizia soprattutto per le classi di reddito più basso che beneficiano delle disposizioni della normativa sull'equo canone. Infatti queste categorie potrebbero essere costrette, in virtù della nuova disciplina, ad incrementi del canone di affitto tali da superare il 50 per cento del loro reddito annuale.

In fase di discussione del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, si era anche ipotizzato l'inserimento di una clausola in base alla quale la disciplina in parola doveva essere applicata solo agli inquilini con un reddito familiare annuo superiore ai 50 milioni di lire, mentre i percettori di un reddito inferiore non potevano essere soggetti ad alcun incremento del canone, se non sulla base di quanto espressamente stabilito dalla legge n. 392 del 1978.

Il Governo Amato, sotto le pressioni di alcuni non ben specificati gruppi economici ed organizzazioni sindacali decideva, infine, di rinunciare alla clausola suddetta, offrendo alle rappresentanze di questi ultimi la possibilità di assistere alla stipula del rinno-

vo dei contratti di locazione, imponendo agli inquilini di pagare una quota ai sindacati. Non contento di questo, il Governo Amato lasciava liberi i proprietari e le grandi società immobiliari di chiedere qualsiasi aumento senza alcun limite.

I proprietari e le società immobiliari, grazie a questa legge, stanno procedendo, soprattutto nei più grossi centri urbani, ad aumenti del canone di locazione fino al 300 per cento.

Ci sembra opportuno, quindi, richiamare l'attenzione su questa grave ingiustizia con il ripristino parziale della precedente normativa sull'equo canone, onde favorire soprattutto le fasce di reddito più deboli.

Ecco quindi la necessità di modificare l'articolo 11, comma 2, del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992 al fine di contemperare le esigenze degli inquilini con quelle dei proprietari di immobili e delle società immobiliari.

Per i proprietari di immobili e per le società immobiliari che locano immobili urbani è prevista la possibilità di aumenti del canone fino ad un massimo del 300 per cento, in base al reddito complessivo dei conduttori, secondo lo schema seguente:

a) per i redditi familiari non superiori a:

10 milioni di lire, aumento del canone pari al 20 per cento;

20 milioni di lire, aumento del canone pari al 30 per cento (+ 10 per cento);

30 milioni di lire, aumento del canone pari al 45 per cento (+ 15 per cento);

40 milioni di lire, aumento del canone pari al 65 per cento (+ 20 per cento);

50 milioni di lire, aumento del canone pari al 90 per cento (+ 25 per cento);

60 milioni di lire, aumento del canone pari al 120 per cento (+ 30 per cento);

70 milioni di lire, aumento del canone pari al 155 per cento (+ 35 per cento);

80 milioni di lire, aumento del canone pari al 195 per cento (+ 40 per cento);

90 milioni di lire, aumento del canone pari al 245 per cento (+ 45 per cento);

100 milioni di lire aumento del canone pari al 300 per cento (+ 55 per cento);

b) oltre i 100 milioni di lire, il limite all'aumento del canone è comunque rappre-

sentato dalla medesima percentuale del 300 per cento.

Come risulta evidente dallo schema, gli incrementi autorizzati sono in stretta relazione con l'ammontare del canone di locazione precedentemente stabilito dalla legge n. 392 del 1978 e dei redditi familiari percepiti, assicurando limiti ben precisi alla libertà di contrattazione delle parti e, quindi, un trattamento più equo rispetto alla precedente normativa.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

1. Il comma 2 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2. Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi che dispongano incrementi dei canoni precedentemente stabiliti secondo le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, nella seguente misura e per i seguenti scaglioni di reddito familiare dei conduttori:

a) per i redditi non superiori a 10 milioni di lire un aumento del canone pari al 20 per cento;

b) per i redditi non superiori a 20 milioni di lire un aumento del canone pari al 30 per cento;

c) per i redditi superiori a 30 milioni di lire un aumento del canone pari al 41 per cento;

d) per i redditi non superiori a 40 milioni di lire un aumento del canone pari al 65 per cento;

e) per i redditi non superiori a 50 milioni di lire un aumento del canone pari al 90 per cento;

f) per i redditi non superiori a 60 milioni di lire un aumento del canone pari al 120 per cento;

g) per i redditi non superiori a 70 milioni di lire un aumento del canone pari al 155 per cento;

h) per i redditi non superiori a 80 milioni di lire un aumento del canone pari al 195 per cento;

i) per i redditi non superiori a 90 milioni di lire un aumento del canone pari al 245 per cento;

l) per i redditi non superiori a 100 milioni di lire un aumento del canone pari al 300 per cento;

m) per i redditi superiori a 100 milioni di lire un aumento del canone pari al 300 per cento.

La disposizione di cui al presente comma si applica ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di risolvere i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Resta ferma l'applicazione, per i contratti di cui al presente comma, degli articoli 24 e 30 della citata legge n. 392 del 1978 e successive modificazioni».





