SENATO DELLA REPUBBLICA

- VII LEGISLATURA ----

(N. 1275)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro di Grazia e Giustizia (BONIFACIO)

di concerto col Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato
(DONAT-CATTIN)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 GIUGNO 1978

Conversione in legge del decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298, concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani

Onorevoli Senatori. — Come è noto, la legge 24 maggio 1978, n. 220, ha prorogato fino al 30 giugno 1978 i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani in corso alla data del 30 giugno 1978.

Il Governo, sensibile all'esigenza di pervenire ad una disciplina organica dei contratti su indicati, ha presentato al Parlamento il 19 gennaio 1977 un disegno di legge comprendente, particolarmente, i criteri e le modalità per la determinazione dei canoni, nonchè forme di periodica rivalutazione dei canoni stessi. Questo disegno di legge è stato approvato dal Senato il 7 dicembre dello scorso anno; è passato poi all'esame della Camera che, nella Commissione speciale fitti, ha concordato alcune modifiche, soprattutto per venire incontro alle esigenze delle categorie degli operatori economici e professionali, ai quali non si

applicherà il regime dell'equo canone.

Mentre si sono registrate le più larghe convergenze sul testo approvato in Commissione, non è d'altra parte possibile, attese anche la complessità della materia e le obbiettive esigenze dell'iter parlamentare, giungere, prima del 31 luglio prossimo, all'approvazione da parte di entrambi i rami del Parlamento del provvedimento anzidetto, che investe problemi con numerose e gravi implicazioni di carattere politico, economico e sociale. Ciò ha indotto il Governo a predisporre un'ulteriore proroga della disciplina vigente per un periodo assai breve, in modo da consentire al Parlamento di completare l'approfondito esame del già citato disegno di legge e pervenire alla sua definitiva approvazione.

A ciò è destinato, appunto, l'unito decreto, che contempla la proroga, fino al 31 lu-

LEGISLATURA VII - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

glio 1978, del regime vincolistico in vigore; stabilisce che, fino alla predetta data, continuano ad applicarsi le disposizioni della legge 24 maggio 1978, n. 220, nonchè le altre disposizioni vigenti in materia di locazione e sublocazione di immobili; prevede il divieto di aumentare i canoni dei contratti in corso, nell'intento di contenerne la anomala lievitazione verificatasi negli ultimi mesi.

In attesa dell'approvazione della nuova legge organica, il decreto dispone lo slittamento in avanti per un mese del calendario predisposto con la legge n. 220 del 1978 per la riattivazione delle esecuzioni sospese.

Il Governo non ignora che la Corte Costituzionale, con le sentenze n. 3 e n. 225 del 1976, ha affermato il principio secondo cui il regime di blocco ha una sua legittimazione costituzionale nella misura in cui non acquista un carattere di ordinarietà, ma è convinto che il provvedimento predisposto, per il brevissimo periodo nel quale è destinato ad operare ed in considerazione delle necessità obiettive che lo giustificano e della

gravità della crisi economica in atto, è da considerare strumento per giungere ad una disciplina organica e definitiva della materia e non mezzo per trasformare in ordinario il regime di blocco. Il fermo proposito del Governo di operare in questa direzione trova del resto riscontro nel disegno di legge che è già stato approvato dal Senato ed è ad uno stadio di avanzato esame alla Camera. Nè è senza significato che. per avviare verso la normalità il settore dei rapporti di locazione, con il presente decreto venga confermato uno scadenzario articolato per la riattivazione della esecuzione dei provvedimenti di rilascio, a suo tempo sospesa.

Evidenti risultano la necessità e l'urgenza del provvedimento, stante la imminente scadenza della proroga fissata con la suindicata legge 24 maggio 1978, n. 220, sicchè appare pienamente giustificato il ricorso al decreto-legge.

In ottemperanza al disposto dell'articolo 77 della Costituzione il decreto-legge di cui sopra viene adesso presentato alle Camere per la conversione in legge. LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

DISEGNO DI LEGGE

Articolo unico.

È conventito in legge il decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298, concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani.

LEGISLATURA VII - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Decreto-legge 24 giugno 1978, n. 301, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27 giugno 1978.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visto l'articolo 77, comma secondo, della Costituzione:

Ritenuta la straordinaria necessità e l'urgenza di prorogare i contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani;

Sentito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del Ministro di grazia e giustizia, di concerto con il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

DECRETA:

Articolo 1.

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani in corso alla data del 30 giugno 1978 sono prorogati fino al 31 luglio 1978.

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione la proroga si applica limitatamente ai contratti stipulati con conduttori e subconduttori che abbiano un reddito complessivo netto non superiore ad otto milioni di lire. Il reddito complessivo si intende riferito alla somma dei redditi imputati al locatario e a tutti i soggetti di imposta che abbiano residenza anagrafica nell'alloggio in locazione.

Nei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani destinati ad uso di abitazione, in corso alla data del 30 giugno 1978 e non soggetti a proroga, il canone non può essere aumentato, anche se la locazione venga rinnovata con altro conduttore.

Sino alla predetta data del 31 luglio 1978 continuano ad applicarsi le disposizioni del decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, convertito nella legge 24 maggio 1978, n. 220, nonchè le altre disposizioni speciali vigenti in materia di locazione e sublocazione di immobili urbani, fatta eccezione per quelle che prevedono la sospensione della esecuzione dei provvedimnti di rilascio di immobili locati.

Articolo 2.

L'articolo 2 del decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, convertito nella legge 24 maggio 1978, n. 220, è sostituito dal seguente:

« Per i provvedimenti di rilascio degli immobili urbani locati il pretore, su istanza del locatore, fissa con decreto la data della esecuzione non prima del 1º settembre 1978, nel seguente ordine:

LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

per i provvedimenti divenuti esecutivi anteriormente al 1º gennaio 1975, entro e non oltre il 30 novembre 1978;

per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1º gennaio e il 31 dicembre 1975, entro e non oltre il 31 dicembre 1978;

per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1º gennaio e il 31 dicembre 1976, entro e non oltre il 28 febbraio 1979;

per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1º gennaio 1977 ed il 31 gennaio 1978, entro e non oltre il 30 aprile 1979.

L'istanza del locatore deve essere proposta almeno un mese prima delle singole scadenze previste dal comma precedente. Qualora l'istanza sia proposta oltre tale termine, il pretore fissa la data dell'esecuzione entro e non oltre un mese da quella dell'avvenuta proposizione.

Il decreto deve essere comunicato al conduttore almeno venti giorni prima della data fissata per l'esecuzione.

La disposizione di cui al primo comma non si applica:

- 1) per i provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore che non sia stata sanata in attuazione dei provvedimenti disposti dal giudice ai sensi dei commi sesto e settimo dell'articolo 4 della legge 26 novembre 1969, n. 833;
- 2) per quelli fondati sulla urgente e improrogabile necessità del locatore, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria, dei propri figli o dei propri genitori;
- 3) per quelli fondati sulla disponibilità, da parte del conduttore, di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in altro comune dove abitualmente dimora;
- 4) per quelli fondati, se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, sulla cessazione dell'attività per la quale esso serviva, salvo che il conduttore sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione propria;
- 5) per quelli fondati sulla risoluzione del contratto di locazione per gravi inadempienze contrattuali del conduttore e in ogni caso per essersi il conduttore stesso servito dell'immobile per lo svolgimento di attività penalmente illecite;
- 6) per quelli fondati sui motivi di cui all'articolo 4, n. 2, della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Per i provvedimenti di rilascio di immobili urbani locati divenuti esecutivi tra il 1º febbraio ed il 31 luglio 1978 e per quelli di cui al comma precedente, il periodo di graduazione e proroga non potrà superare il termine del 30 aprile 1979. Non potranno comunque essere superati i limiti massimi previsti dagli articoli 4 e 5 della legge 26 novembre 1969, n. 833 ».

LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Articolo 3.

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserto nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 24 giugno 1978

p. Il Presidente della Repubblica Il Presidente del Senato

FANFANI

ANDREOTTI — BONIFACIO — DONAT-CATTIN

Visto, il Guardasigilli: Bonifacio.