

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **MONTAGNANI MARELLI, ADAMOLI, BITOSI, CARUSO, GRAMEGNA, MAMMUCARI, MARIS, ORLANDI, ROASIO, SCOTTI, VALENZI e VIDALI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 SETTEMBRE 1963

Norme provvisorie sugli sfratti

ONOREVOLI SENATORI. — È a tutti nota la gravità sempre crescente, sino a culminare in ricorrenti situazioni di vera drammaticità, del problema della casa nel nostro Paese, in tutti gli aspetti in cui esso si esplica.

Il vertiginoso aumento dei canoni locatizi, più intenso nei grandi centri, ma non certo assente dai minori, ha determinato, specie in questi ultimi anni, un rincaro insostenibile del costo della vita ed incide in misura sempre maggiore sulle retribuzioni e sui redditi di lavoro sì da assorbirne una quota assai rilevante.

Ad ogni scadenza contrattuale si rinnova per centinaia di migliaia di famiglie l'angoscioso dilemma se accedere a nuove richieste di aumento di canone avanzate dai locatori nei contratti non prorogati — e cioè nella grande maggioranza delle locazioni — oppure affrontare le gravi conseguenze di uno sfratto.

L'impressionante aumento delle procedure di sfratto, determinate in modo diretto e indiretto dall'intendimento dei locatori di trarre nuovi maggiori lucri dai contratti locatizi, porta facilmente a comprendere la vastità del fenomeno e gli sconvolgimenti che esso provoca in tutte le famiglie che ne

sono toccate, e soprattutto in quelle che, per situazioni economiche più difficili, non possono più star dietro alla corsa degli aumenti e sono gettate sul lastrico oppure debbono ripiegare su soluzioni indignitose e incivili.

Le proteste contro questa situazione salgono innumerevoli da ogni città d'Italia e sono culminate in questi giorni nel preannunzio di vaste azioni sindacali unitarie imperniate nella richiesta di provvedimenti urgenti che affrontino con decisione questo grave problema.

Misure immediate d'altronde non possono più essere procrastinate nel momento in cui le continue notizie di nuove ondate di disdette dei contratti, in coincidenza del periodo invernale, fanno prevedere una acuitizzazione prossima del problema oltre i limiti di ogni tollerabilità.

Il problema della casa deve dunque essere affrontato con urgenza, in primo luogo alla radice con una profonda riforma di struttura riguardante la proprietà del suolo urbano che consenta di colpire a fondo la speculazione edilizia, origine prima degli aumenti dei fitti. approntandosi una nuova disciplina del suolo edificabile con una nuo-

va legge urbanistica, già all'attenzione del Parlamento attraverso la presentazione della proposta di legge dei deputati comunisti Natoli ed altri (atto Camera n. 296), dandosi nel contempo avvio ad un ampio programma di costruzione di case economiche e popolari mediante la mobilitazione di tutte le risorse disponibili.

Ma, in attesa che le iniziative legislative così assunte si concretino e che la legge 18 aprile 1962, n. 167, trovi ampia attuazione, è assolutamente necessario intervenire per impedire nuove massicce imposizioni di aumenti di fitti e nuove conseguenti ondate di sfratti.

Occorre che si fermi la corsa agli aumenti, che si impedisca che famiglie vengano sfrattate solo perchè esse non possono accedere alle esose richieste dei locatori, che si ponga termine a questa causa di continua erosione delle retribuzioni e di aumento del costo della vita.

Questa finalità il disegno di legge che viene presentato intende conseguire, statuendo la sospensione di tutte le procedure esecutive per il rilascio di immobili destinati ad uso di abitazione di enti con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, sindacali ed assistenziali sino al 31 dicembre 1964.

Con ciò si neutralizza lo strumento attraverso il quale si sono potuti imporre continui aumenti di fitto e si è proceduto coattivamente fino alla esecuzione forzata nei confronti di chi tali imposizioni non ha potuto e voluto subire.

Del beneficio della sospensione non possono — per ovvie ragioni — beneficiare quei conduttori il cui contratto sia stato risolto a causa di un loro inadempimento contrattuale.

Tale esclusione, tuttavia, nel caso di inadempienza consistente in morosità nel pagamento del canone, è soggetta alle condizioni:

a) che il mancato pagamento si riferisca al canone contrattuale in vigore alla data del 1° gennaio 1963 per i contratti stipulati anteriormente a tale data, o al ca-

none contrattuale inizialmente pattuito per i contratti a tale data successivi;

b) che il conduttore non provveda al pagamento delle pigioni scadute e dovute nei limiti specificati sub a) nel termine di grazia che il Pretore, su suo ricorso, gli assegnerà in limiti non inferiori a 60 giorni.

Le ragioni di tali disposizioni, contenute negli articoli 2 e 3 del disegno di legge sono chiare: il canone dovuto, ed in relazione al quale soltanto il conduttore può ritenersi inadempiente, quanto meno agli effetti del beneficio della sospensione dell'esecuzione, è il canone dovuto al 1° gennaio 1963 per le locazioni a tale data già in corso: e per i rapporti iniziatisi successivamente, il canone pattuito all'inizio del rapporto; con ciò togliendosi il rilievo, ai fini dello sfratto, ad eventuali canoni maggiori imposti successivamente con i richiamati sistemi.

Il termine di grazia ha la sua ragione nella esigenza di consentire sanatorie a chi, per l'alto costo della casa, può essersi trovato in situazioni di momentanea difficoltà.

L'imperatività delle norme e quindi la nullità di ogni patto ad esso contrario, è connaturata alle finalità di pubblico e generale interesse della legge.

Come si noterà l'efficacia delle norme da noi proposte è limitata al 31 dicembre 1964.

Ciò in quanto i proponenti ritengono che le misure vincolistiche di qualsiasi natura, sono idonee ad affrontare situazioni urgenti e contingenti — come l'attuale — determinate dall'aggravarsi degli squilibri economici e sociali, la cui responsabilità ricade sull'avidità delle classi dirigenti e sugli indirizzi governativi; ma non servono certo a dare soluzioni stabili e definitive ad un problema — come quello della casa — che richiede riforme strutturali e radicali cambiamenti della politica economica governativa.

In poco più di un anno il Parlamento potrà agevolmente affrontare e risolvere:

- 1) la nuova disciplina urbanistica;
- 2) la regolamentazione di tutti i fitti, da valere finchè la riforma urbanistica non

avrà determinato nuove condizioni al mercato delle locazioni, rendendo accessibile la casa a tutti.

Il termine da noi proposto coincide con la scadenza del blocco delle locazioni anteriori al 1° marzo 1947; il chè consentirà — nel quadro dei nuovi indirizzi da noi sommariamente indicati — un esame generale e completo dell'intera questione.

Onorevoli colleghi, ci auguriamo che la legge che proponiamo, la cui urgenza ed importanza sociale non può in alcun modo essere contestata, trovi il suffragio necessario per intervenire a porre contingente rimedio — nell'attesa che più ampi e generali provvedimenti e necessarie riforme risolvano a fondo il problema della casa — a situazioni intollerabili e indegne di una società civilmente ordinata.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

Le procedure esecutive per il rilascio, di immobili adibiti ad uso di abitazione o di attività commerciale, artigianali professionali, o adibiti ad attività di Enti con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, sindacali ed assistenziali, sono sospese sino al 31 dicembre 1964.

Art. 2.

Non hanno diritto alla sospensione di cui al precedente articolo i conduttori che non siano in regola con il pagamento del canone di locazione nella misura contrattuale in vigore alla data del 1° gennaio 1963 per i contratti stipulati anteriormente a tale data, o in quella pattuita all'inizio del rapporto locatizio per i contratti stipulati successivamente.

Art. 3.

La sospensione di cui all'articolo 1 non si applica ai contratti di locazione risolti per inadempienza del conduttore.

In caso di inadempienza per morosità il Pretore, su ricorso del conduttore, deve concedere un termine non inferiore a 60 giorni per il pagamento delle pigioni scadute, nella misura prevista dal precedente articolo 2.

Ove il conduttore provveda al pagamento nel termine assegnatogli, si applica la sospensione di cui all'articolo 1.

Art. 4.

Ogni patto contrario alla presente legge è nullo.