

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **MARIS, VACCHETTA, SALATI, GAIANI, VIDALI, MINELLA MOLINARI** Angiola, **FABIANI, FABRETTI, CAPONI, DI PAOLANTONIO, GIGLIOTTI, GOMEZ D'AYALA, KUNTZE, DE LUCA** Luca, **PETRONE, TRAINA** e **PIRASTU**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 OTTOBRE 1964

Provvedimenti in materia di locazioni

ONOREVOLI SENATORI. — Il 31 dicembre 1964 cesseranno tutti i rapporti locatizi che ancora sussistono in forza di legge, relativi ad immobili destinati ad abitazione o ad attività artigianale, commerciale di conduzione quasi familiare ed alberghiera.

La cessazione del blocco cade in una situazione locatizia peggiorata da un ulteriore affievolimento degli investimenti e dell'incremento edificatorio, talchè si accresce anzichè diminuire il divario tra l'offerta e la domanda, sostenuta dall'incremento demografico e dai saldi attivi della emigrazione interna nei grandi centri urbani.

Le previsioni ragionevoli sono negative, almeno per l'immediato futuro e per i primi prossimi anni, se si pensa che gli strumenti che sono allo studio per risolvere radicalmente il problema — quali la legge n. 167, il suo finanziamento, la legge urbanistica, la programmazione — non potranno spiegare immediatamente i propri effetti.

La situazione economica del Paese è del pari molto grave, per l'abbassamento del livello globale delle occupazioni e l'aumento del costo della vita, cui certamente ha con-

tribuito la scadenza, intervenuta nell'ottobre 1963, del blocco dei rapporti locatizi relativi ad immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

Un regime libero delle locazioni, nell'assenza di una legge che regolamenti compiutamente la determinazione dei canoni, non può avere, nella situazione generale odierna del Paese, che effetti negativi e gravemente lesivi degli interessi vitali della generalità dei cittadini.

Tali effetti negativi si dispiegano sul livello delle retribuzioni, direttamente per quanto attiene ai canoni di locazione relativi agli immobili urbani adibiti ad abitazioni, ed indirettamente per quanto attiene ai canoni degli immobili adibiti ad attività professionali, artigianali e commerciali, stante l'automaticità del trasferimento dei costi sui prezzi, per cui i canoni delle locazioni nelle quali si apprestano beni e servizi, anche se in origine colpiscono i conduttori, finiscono per incidere sui prezzi e, quindi, sulle retribuzioni.

Senza contare che l'aumento dei canoni degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione può stroncare il processo in

corso, socialmente apprezzabile e necessario, che vede i piccoli imprenditori, gli artigiani ed i fornitori di servizi impegnati nella riorganizzazione e nell'ammodernamento degli impianti produttivi e di distribuzione.

Le leggi 30 settembre 1963, n. 1307, e 6 novembre 1963, n. 1444, apprestate per l'urgente necessità di graduare gli sfratti in rapporto alle concrete esigenze di ciascuna città e di contenere gli aumenti entro limiti giustificati dall'aumento generale dei prezzi, non hanno dato, obiettivamente, i risultati sperati, ma hanno sollecitato, anzi, in molte città, un'ondata di licenze per finita locazione chiaramente volta a mortificare la richiesta individuale dei conduttori di applicazione della legge n. 1444.

L'esigenza di una legge che disciplini compiutamente l'intera materia è sentita da più parti e molti sono i provvedimenti allo studio, uno dei quali, anzi, ha già raggiunto la soglia parlamentare ed assunto la veste di una proposta di legge presentata alla Camera dei deputati.

Lo stato di tali provvedimenti, tuttavia, è tale da non lasciar adito ad una ragionevole aspettativa di vedere raggiunto l'obiettivo nei prossimi mesi e comunque prima della fine dell'anno corrente, limite che, per le ragioni esposte sopra, non può essere superato.

A differenza di quanto sin qui è stato fatto si ritiene di non dover concedere un aumento dei canoni di locazione.

Come si evince dai dati sotto riportati tali canoni hanno raggiunto ovunque livelli che possono ritenersi retributivi, solo che si consideri che essi, negli anni, sono stati corrispettivi ognora crescenti di valori immobiliari decrescenti, per ragioni di vetustà, di carenza di manutenzione, di difetto di funzionalità e di idoneità in corrispondenza ai maggiori bisogni di civile insediamento meglio soddisfatti dalle costruzioni di tipo nuovo.

Eccepire che nel nostro Paese dura da troppo tempo il regime vincolistico significa avanzare un rilievo formale, che, in un clima di socialità, necessaria per un armonico sviluppo della convivenza nazionale, non può aver pregio.

IMMOBILI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE

Decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669:

immobile locato per la prima volta anteriormente al 16 aprile 1934: dal 30 al 60 per cento;

immobile locato per la prima volta tra il 16 aprile 1934 e il 30 luglio 1940: dal 20 al 40 per cento;

immobile locato per la prima volta tra il 31 luglio 1940 e l'8 settembre 1943: dal 15 al 30 per cento;

immobile locato per la prima volta successivamente all'8 settembre 1943: nessun aumento.

Decreto-legge 27 febbraio 1947, n. 39:

immobile locato per la prima volta prima dell'8 settembre 1943: 25 per cento;

immobile locato per la prima volta tra l'8 settembre 1943 e il 1° luglio 1944, qualora l'immobile si trovi nelle provincie a sud della Liguria e dell'Emilia; e tra l'8 settembre 1943 e il 1° luglio 1945, qualora si trovi nelle altre provincie: 15 per cento;

immobile locato per la prima volta successivamente ai periodi di tempo precedentemente enunciati: nessun aumento.

Decreto-legge 23 dicembre 1947, n. 1461:

se la pigione non supera lire 500 mensili: 20 per cento;

se la pigione non supera lire 1.000 mensili: 30 per cento;

se la pigione non supera lire 2.000 mensili 40 per cento;

se la pigione supera lire 2.000 mensili: 50 per cento;

se l'immobile è stato locato per la prima volta successivamente all'8 settembre 1943 l'aumento può essere stabilito in misura inferiore, tenuto conto dell'entità del canone corrisposto.

Legge 30 dicembre 1948, n. 1471:

sui canoni di locazione risultanti dalla applicazione dell'articolo 2 del decreto-legge 23 dicembre 1947, n. 1461: 30 per cento;

a) locatari e sublocatari che alla data del 31 dicembre 1948 risultino assistiti dagli ECA e iscritti negli elenchi dei disoccupati o siano pensionati dell'Istituto di previdenza sociale, sempre che nè essi, nè alcuno dei familiari conviventi abbiano altra fonte di reddito: nessun aumento;

b) locatori e sublocatori che risultino essere tubercolotici, ricoverati in attesa di ricovero, oppure dimessi dal sanatorio da un periodo non superiore ai due anni all'entrata in vigore della presente legge, purchè nè essi, nè alcuno dei familiari conviventi abbiano altra fonte di reddito: nessun aumento.

Legge 23 maggio 1950, n. 253:

A) dal 1° giugno 1950:

sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della legge 23 maggio 1950: 50 per cento;

1) locatori e sublocatori che alla data del 31 dicembre 1948 risultino assistiti dagli ECA, o iscritti negli elenchi dei disoccupati o siano pensionati dell'Istituto di previdenza sociale, semprechè nè essi, nè alcuno dei familiari conviventi abbiano altra fonte di reddito: 20 per cento;

2) locatari e sublocatari che risultino essere tubercolotici ricoverati o in attesa di ricovero, oppure dimessi dal sanatorio da un periodo non superiore ai due anni all'entrata in vigore della presente legge, purchè nè essi, nè alcuno dei familiari conviventi abbiano altra fonte di reddito: 20 per cento;

3) conduttore che versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia: 20 per cento;

per gli appartamenti con caratteristiche di lusso quali sono determinate dal de-

creto ministeriale 7 gennaio 1950, e in buone condizioni di manutenzione: 100 per cento;

per gli appartamenti di lusso indicati nei numeri 1 e 2 del decreto ministeriale 7 gennaio 1950: 200 per cento;

immobili locati per la prima volta posteriormente al 18 giugno 1945: 10 per cento;

abitazioni di infimo ordine, specialmente se seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili: nessun aumento.

B) dal 1° gennaio 1951:

ulteriore aumento nella stessa misura di cui *sub-A*) e sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima del 27 maggio 1950.

Decreto-legge 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito con modificazioni in legge 16 febbraio 1952, n. 58:

sull'ammontare del canone corrisposto alla data del 21 dicembre 1951: 25 per cento;

abitazioni di lusso contemplate nel decreto ministeriale 7 gennaio 1950, nn. 1 e 2, con esclusione di quelle circondate da area scoperta nonchè di quelle che abbiano oltre sette caratteristiche tra quelle previste nella tabella allegata allo stesso decreto ministeriale: 50 per cento;

immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945: 10 per cento;

quando il locatore risulti proprietario di un solo appartamento o di due, uno dei quali da lui abitato e non sia proprietario di altri immobili: fino al 100 per cento (determinato d'accordo tra le parti o in mancanza dal pretore; non si applica per gli appartamenti acquistati dopo il 1° marzo 1947 o se il locatore faccia parte di un nucleo familiare nel quale il coniuge, gli ascendenti o i discendenti con essi conviventi siano proprietari di altri immobili);

per le abitazioni occupate da conduttori in disagiate condizioni economiche, assistiti dagli ECA e tubercolotici nelle ipotesi

di cui alla legge 23 maggio 1950, n. 253, articolo 12, comma terzo: riduzione a metà aumento 25 per cento;

per le case di lusso occupate da conduttori in disagiate condizioni economiche: riduzione a 2/3 del 50 per cento;

abitazioni di infimo ordine: nessun aumento.

Legge 1° maggio 1955, n. 368:

sul canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore della legge (1° giugno 1955): 20 per cento;

sul canone dovuto al 31 dicembre 1955: 20 per cento;

sul canone dovuto al 31 dicembre 1956: 20 per cento;

sul canone dovuto al 31 dicembre 1957: 20 per cento;

sul canone dovuto al 31 dicembre 1958: 20 per cento;

sul canone dovuto al 31 dicembre 1959: 20 per cento (l'aumento complessivo del canone non superiore, per tutti gli aumenti, al limite di 40 volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore della legge 12 ottobre 1945, n. 669);

per il conduttore che versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o dalla sola pensione, ovvero se abbia un notevole carico di famiglia, aumenti progressivi per gli anni dal 1955 al 1960, con le decorrenze sopra indicate, del 10 per cento;

immobili locati posteriormente al 31 ottobre 1945 fino al 1° marzo 1947, aumenti progressivi per gli anni dal 1955 al 1960: 10 per cento (l'ammontare complessivo non superiore al doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione);

se la misura degli aumenti risulta onerosa a danno del locatore:

a) per le condizioni economiche del conduttore;

b) in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del locatore e quelle del conduttore;

c) in relazione al profitto che il conduttore trae dall'immobile: aumenti progressivi per gli anni dal 1955 al 1960: fino al 100 per cento (non superiore a 40 volte il canone anteriore alla legge 12 ottobre 1945, n. 669);

abitazioni di infimo ordine, come seminterrati, di un solo vano senza accessori, baracche e simili: nessun aumento;

conduttori che versino in condizioni di povertà, ciechi, sordomuti civili, pensionati della Previdenza sociale, mutilati ed invalidi di guerra e del lavoro, mutilati per servizio, congiunti di caduti in guerra che fruiscono di pensione, sempre che essi o i loro familiari conviventi non abbiano proventi di diversa natura: nessun aumento.

Legge 21 dicembre 1960, n. 1521:

dal 1° gennaio 1961 al 31 dicembre 1964 per ciascun anno: 20 per cento;

per le abitazioni di lusso di cui ai nn. 1 e 2 del decreto ministeriale 7 gennaio 1950 ed aventi altre caratteristiche di lusso cessa il regime vincolistico dal 30 settembre 1961.

IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

Decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669:

immobile locato per la prima volta prima del 16 aprile 1934: dall'80 al 140 per cento;

immobile locato per la prima volta tra il 16 aprile 1934 ed il 30 luglio 1940: dal 60 al 100 per cento;

immobile locato per la prima volta dal 31 luglio 1940 all'8 settembre 1943: dal 40 all'80 per cento;

immobile locato per la prima volta dopo l'8 settembre 1943: nessun aumento.

Decreto-legge 27 febbraio 1947, n. 39:

immobile locato per la prima volta prima dell'8 settembre 1943: 100 per cento;

immobile locato per la prima volta tra l'8 settembre 1943 ed il 1° luglio 1944 o il 1° luglio 1945: 50 per cento;

per teatri, gallerie d'arte e antiquarie: fino al 200 per cento;

per cinematografi, sale da ballo, bar, caffè, liquorerie, pasticcerie, dolcerie, ristoranti, gioiellerie, negozi per regalo, fioristerie, profumerie, sale da parrucchiere di lusso, grandi sartorie, circoli e clubs: fino al 300 per cento;

per gli immobili locati per la prima volta dopo il 1° luglio 1944 o il 1° luglio 1945: nessun aumento.

Decreto-legge 23 dicembre 1947, n. 1461:

in misura fissa: 30 per cento;

immobili appartenenti ad Enti di assistenza, beneficenza, istruzione, ed educazione non aventi scopi di lucro: 60 per cento.

Legge 30 dicembre 1948, n. 1471:

in misura fissa: 50 per cento;

per immobili adibiti ad uso di attività professionale od artigiana: 30 per cento (esenti dall'aumento locatori e sublocatori tubercolotici ricoverati o in attesa di ricovero o dimessi da non oltre due anni).

Legge 23 maggio 1950, n. 253:

in misura fissa: 100 per cento;

per cooperative, organizzazioni mutualistiche o assistenziali: 50 per cento;

immobili locati per la prima volta dopo il 18 giugno 1945: 25 per cento (il canone non deve superare le 25 volte quello anteriore alla legge 12 ottobre 1945, n. 669, a meno che il proprietario non abbia effettuato miglioramenti di notevole importanza);

immobili adibiti ad uso di attività professionali o artigiane: 50 per cento;

locatori o sublocatori tubercolotici: 20 per cento;

conduttori in disagiate condizioni economiche: 20 per cento;

immobili locati per la prima volta dopo il 18 giugno 1945: 10 per cento.

Legge 23 maggio 1950, n. 253:

ulteriori aumenti nella misura dell'aumento applicato per il periodo dal 1° giugno 1950 al 31 dicembre 1950: sino al 100 per cento.

Decreto-legge 21 dicembre 1951, n. 1356:

in misura fissa: 25 per cento;

immobili adibiti ad attività professionali ed artigiane: dal 25 al 100 per cento;

immobili locati per la prima volta dopo il 31 ottobre 1945: 10 per cento.

Legge 1° maggio 1955, n. 368:

in misura fissa per ciascuno degli anni 1955, 1956, 1957, 1958, 1959 e 1960: 20 per cento (il canone non deve superare 40 volte quello dovuto alla data di entrata in vigore della legge 12 ottobre 1945, n. 669);

immobili locati per la prima volta tra il 31 ottobre 1945 ed il 1° marzo 1947, per ciascun anno: 10 per cento (non superiore al doppio del canone stabilito nel contratto originario);

per gli immobili adibiti a cinema, sale da ballo, bar, eccetera, per ciascun anno: 40 per cento (non superiore a 50 volte il canone in vigore prima della legge 12 ottobre 1945, n. 669);

per gli immobili adibiti ad attività artigiana o professionale: 20 per cento.

Legge 21 dicembre 1960, n. 1521:

in misura fissa per ciascuno degli anni 1961, 1962, 1963 e 1964: 25 per cento.

IMMOBILI ADIBITI AD USO DI ALBERGO

Decreto-legge 6 dicembre 1946, n. 424:

immobile locato per la prima volta prima del 16 aprile 1934: dal 150 al 200 per cento;

LEGISLATURA IV - 1963-64 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

immobile locato per la prima volta tra il 16 aprile 1934 e il 30 luglio 1940: dal 120 al 180 per cento;

immobile locato per la prima volta tra il 31 luglio 1940 e l'8 settembre 1943: dall'80 al 140 per cento;

immobile locato per la prima volta tra l'8 settembre 1943 ed il 1° luglio 1944 o il 1° luglio 1945: dal 40 al 100 per cento;

per il periodo intercorrente dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 2 ottobre 1945, n. 669, al 1° gennaio 1947: dal 40 al 140 per cento;

per gli immobili locati dopo l'8 settembre 1943: nessun aumento.

Decreto-legge 16 aprile 1948, n. 540:

in misura fissa: 80 per cento.

Legge 29 maggio 1951, n. 358:

in misura fissa: 125 per cento.

Decreto-legge 21 dicembre 1951, n. 1356:

in misura fissa: 50 per cento.

Legge 27 dicembre 1956, n. 1414:

per ciascuno degli anni 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961 e 1962: 20 per cento (canone complessivo non superiore alle 51 volte).

Legge 2 marzo 1963, n. 191:

in misura fissa dal 1° gennaio 1963: 30 per cento;

in misura fissa dal 1° gennaio 1964: 30 per cento (canone complessivo non superiore alle 100 volte).

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani già prorogati dall'articolo 1 della legge 1° maggio 1955, n. 368 e dall'articolo 1 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1969.

Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data indicata nel primo comma di questo articolo è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva.

Art. 2.

I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani:

- a) adibiti ad uso di abitazione;
- b) adibiti all'esercizio di una attività professionale o artigianale con le caratteristiche previste dalla legge 25 luglio 1956, n. 860;
- c) adibiti all'esercizio di una attività commerciale organizzata con il lavoro del conduttore, dei componenti la sua famiglia e di non più di cinque dipendenti, oltre un pari numero per il caso di un secondo turno di lavoro, esclusi gli apprendisti;
- d) adibiti all'attività di enti, organizzazioni ed associazioni mutualistiche, assistenziali e cooperativistiche;

in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a regime vincolistico, sono prorogati fino al 31 dicembre 1969.

Art. 3.

I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947, già prorogati dall'articolo 1 della legge 2 marzo 1963, n. 191, e gli altri

in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono prorogati fino al 31 dicembre 1969.

Art. 4.

Le disdette già intimate hanno efficacia per la data del 1° gennaio 1970 e l'esecuzione dei provvedimenti di convalidazione è sospesa sino a tale data.

Art. 5.

Nei casi previsti nel numero 2 dell'articolo 10 della legge 23 maggio 1950, n. 253, deve essere fornito al conduttore altro alloggio idoneo mediante contratto di locazione avente scadenza al 31 dicembre 1969, o, nei casi in cui il contratto di locazione ha scadenza consuetudinaria, alla data della scadenza consuetudinaria successiva, e per il quale sia dovuto un canone di locazione proporzionatamente non superiore al canone del precedente contratto.

Art. 6.

La disposizione dell'articolo precedente si applica anche ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

Si applica altresì se la proroga della locazione sia cessata per effetto di sentenza passata in giudicato, purchè, alla data di entrata in vigore della presente legge, non sia stato eseguito lo sfratto.

Art. 7.

Per quanto non previsto nella presente legge hanno vigore, per tutti i contratti di locazione relativi ad immobili urbani, tutte le altre leggi vigenti.