SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 1836)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori LIBERTINI, LOTTI Maurizio, PIERALLI, MARGHERI, POLLASTRELLI, BISSO, ANGELIN, GRECO, GIUSTINELLI, RASIMELLI, VISCONTI, BAIARDI e FELICETTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 22 MAGGIO 1986 *

Sospensione e graduazione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo e ad uso diverso da quello di abitazione

ONOREVOLI SENATORI. — Il ritardo con il quale il Parlamento (in ragione delle difficoltà interne alla maggioranza di Governo e nonostante le reiterate sollecitazioni dei senatori comunisti) affronta la ormai annosa questione della riforma della disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978, n. 392) ha determinato situazioni di grande tensione sociale in vaste aree del Paese, comprese quelle non considerate ad alta concentrazione abitativa. Il fenomeno si presenta quindi assai diffuso ed ha ormai raggiunto in numerosi casi aspetti drammatici e tali da destare preoccupazioni per lo stesso mantenimento dell'ordine pubblico.

A nulla sono valsi anche i ripetuti appelli dei sindaci di piccole e grandi città e delle organizzazioni sindacali CGIL-CISL-UIL volti a richiedere, con significativa convergenza, l'adozione di provvedimenti idonei a porre termine ad un insostenibile stato di perdurante emergenza.

Come è noto, il decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, aveva disposto la sospensione e la graduazione degli sfratti al fine di creare, da un lato, le condizioni per una positiva definizione dei rapporti tra proprietari e inquilini e, dall'altro, di consentire al Parlamento il tempo necessario per l'emanazione delle norme di riforma. Purtroppo, per i motivi dianzi lamentati, la sospensione e la graduazione degli sfratti si sono rivelate previste per tempi troppo brevi. Così i vari termini sono scaduti con il conseguente riprodursi, per centinaia di migliaia di famiglie, del dramma della esecutività degli sfratti.

Si rende perciò necessario il varo di nuove norme e quindi la sostanziale riproposizione, con le opportune modifiche ai termini temporali, delle disposizioni del decreto-legge n. 12 del 1985. A ciò provvede l'articolo 1 del presente disegno di legge. Con esso, in-

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1750)

fatti, si stabilisce che fino al 31 dicembre 1986 è sospesa l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio e si fissano le modalità di graduazione degli sfratti a far tempo dal 1° gennaio 1987. È, questo, l'unico modo per consentire al Parlamento il tempo necessario alla approvazione delle norme di riforma della legge n. 392 del 1978. È auspicabile inoltre (anche se però non mancano segnali in direzione opposta, atteso che la maggioranza di Governo sembra orientata ad imporre un eccessivo aumento dei canoni di locazione) che queste norme siano tali da produrre effetti positivi per la costruzione di un positivo contesto di rapporti tra proprietari ed inquilini (e rispettive organizzazioni sindacali), sottratto alle tensioni proprie dell'attuale emergenza e volto alla promozione di un più equilibrato mercato delle locazioni.

Considerazioni in parte analoghe possono farsi per le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione. Infatti con sentenza n. 108 del 1986 la Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo il regime di rinnovo dei contratti di locazione così come disciplinato dai commi 9-*bis*, 9-*ter*, 9-*quater* e 9-*quinquies* dell'articolo 1 del più volte ricordato decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12.

La caducazione delle norme in parola ha travolto la certezza della disponibilità del luogo di lavoro per centinaia di migliaia di aziende commerciali, artigiane, alberghiere e turistiche, che in numerosi casi si sono trovate esposte, per di più, a richieste di aumento dei canoni veramente insostenibili.

È ormai convincimento diffuso che anche in questo settore delle locazioni è necessario addivenire ad una sostanziale modifica delle norme della legge n. 392 del 1978, ma non sembra realistico ritenere che il Parlamento, causa le perduranti divisioni nella maggioranza, riesca in tempi rapidi ad approvare tale modifica. D'altronde, non è pensabile che nel frattempo il Parlamento si disinteressi dell'emergenza determinata dall'ondata di sfratti che mette a repentaglio la stessa sopravvivenza di numerosissime aziende con gravi conseguenze per gli interessi economici nazionali, per l'occupazione e per una equilibrata diffusione nei tessuti urbani delle attività produttive.

È certo auspicabile che l'acuto contenzioso fra locatori e conduttori trovi una sollecita ed equa composizione con le nuove norme che il Parlamento andrà ad adottare e con eventuali opportune intese tra le parti; ma — si ripete — è assolutamente necessario che il legislatore fronteggi la grave turbativa del mercato che si è determinata a seguito della sentenza della Corte costituzionale.

Da qui la necessità di affrontare l'emergenza con una norma che disponga, per un periodo limitato e nel rispetto della ricordata sentenza, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili e la loro graduazione nel tempo, tenendo conto del diritto alla disponibilità dell'immobile stesso da parte del proprietario, così come disciplinato dalla legge n. 392 del 1978.

A tale scopo provvede l'articolo 2 del presente disegno di legge, la cui approvazione consentirebbe il raggiungimento dei seguenti obiettivi: assegnare al Parlamento il tempo necessario per l'emanazione di nuove e meditate norme di riforma; impedire manovre speculative sui canoni dovute all'aumento della domanda di locali in affitto che proviene dal contestuale rilascio dei locali da parte di centinaia di migliaia di operatori dei vari settori economici; dar modo alle parti di raggiungere accordi eventuali sulla riconduzione dell'immobile.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso di abitazione è sospesa fino al 31 dicembre 1986.

2. Dopo tale data l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione, divenuti esecutivi, anche ai sensi dell'articolo 14 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni, dal 1° gennaio 1983 alla data di entrata in vigore della presente legge e non ancora eseguiti, sarà effettuata:

a) dal 1° gennaio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi fino al 31 dicembre 1983;

b) dal 31 marzo 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1984 ed il 31 dicembre 1984;

c) dal 31 maggio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1985 ed il 31 dicembre 1985;

d) dal 31 luglio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi successivamente al 1° gennaio 1986.

3. Le disposizioni dei commi 1 e 2 non si applicano per i provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore, nonchè per quelli emessi in una delle ipotesi previste dall'articolo 59, primo comma, numero 1), limitatamente all'uso abitativo, e numeri 2), 6), 7) e 8), della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dall'articolo 3, primo comma, numeri 2), 4) e 5), del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25.

4. Nei confronti dei soggetti titolari di assegnazione di alloggi, in corso di costruzione o ultimati, di edilizia residenziale sovvenzionata ovvero agevolata, l'esecuzione dei prov-

vedimenti di rilascio è sospesa fino all'effettiva consegna dell'alloggio e comunque non oltre il 30 giugno 1987, ferma restando la esclusione per morosità, salvo quanto stabilito dal comma 6.

5. La disposizione di cui al comma 4 si applica altresì agli acquirenti di alloggi di edilizia agevolata anche in base a contratti preliminari aventi data certa.

6. I soggetti di cui ai commi 4 e 5 decadono dal beneficio nel caso di morosità protratta per oltre tre mesi nel pagamento del canone e degli oneri accessori.

Art. 2.

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione è sospesa fino al 31 dicembre 1986.

2. Dopo tale data l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili di cui al comma 1, che non siano fondati su uno dei motivi di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1984 e la data di entrata in vigore della presente legge, sarà effettuata:

a) dal 1° gennaio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi fino al 31 dicembre 1984;

b) dal 1° aprile 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1985 ed il 31 dicembre 1985;

c) dal 1° luglio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1986 e la data di entrata in vigore della presente legge;

d) dal 1° ottobre 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.