

SENATO DELLA REPUBBLICA

III LEGISLATURA

(N. 1463)

Urgenza

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **CAPALOZZA** e **SCOTTI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 MARZO 1961

**Modificazione dell'articolo 2 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521,
sulla disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani**

ONOREVOLI SENATORI. — L'articolo 2, lettera *a*), della nuova legge speciale sulle locazioni di immobili urbani detta:

« A decorrere dal 30 settembre 1961 cessa il regime vincolistico delle locazioni di immobili urbani, aventi per oggetto:

a) immobili destinati ad abitazione considerati di lusso ai sensi del decreto ministeriale 7 gennaio 1950, nn. 1) e 2), od aventi una superficie coperta superiore ai metri quadrati 200, od aventi almeno quattro delle caratteristiche di cui al n. 4).».

Ora gli immobili destinati ad abitazione, considerati di lusso ai sensi del n. 2) del decreto ministeriale 7 gennaio 1950, per i quali cessa il regime vincolistico a decorrere dal 30 settembre 1961, giusta il precitato articolo 2 lettera *a*) sono, secondo il testuale dettato di quel decreto, « le case circondate da giardino o parco o area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta e composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale con superficie utile complessiva superiore ai metri quadrati

200, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte e scala ».

Intanto, secondo lo stesso disposto dell'articolo 2 lettera *a*), sono considerati immobili di lusso, come tali sottratti al blocco delle locazioni, sempre a decorrere dal 30 settembre 1961, quelli « aventi una superficie coperta superiore ai metri quadrati 200 », senza che occorranno ulteriori requisiti indicatori del loro carattere lussuoso, determinato unicamente in base al criterio spaziale.

Ciò premesso, è evidente che, nello stesso articolo 2 lettera *a*), si trovano inserite due disposizioni radicalmente contraddittorie ed inconciliabili, perchè, accanto a quella che qualifica lussuosi degli appartamenti per la sola circostanza obiettiva che abbiano una estensione superiore ai 200 metri quadrati, è stata inserita l'altra, la quale esclude che tale criterio meramente spaziale possa da solo costituire un indice di lusso, richiedendo che le case di abitazione ancorchè abbiano una superficie superiore ai 200 metri quadrati, in tanto possano essere considerate lussuose e quindi sottratte al regime vincolistico, in quanto siano « circondate da

giardino o parco o area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta e composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale ».

Orbene, la rilevata insanabile contraddittorietà ed inconciliabilità delle due accennate norme (dovuta ad un evidente difetto di coordinamento, conseguito alla affrettata elaborazione parlamentare della legge *de qua*) rende incomprendibile lo spirito informatore del menzionato articolo 2, lettera a) riguardo alla nozione della « casa di lusso », agli effetti della cessazione anticipata della proroga legale; ne frustra, di conseguenza, la concreta possibilità di applicazione pratica. Invero, il locatore pretenderà lo sblocco anticipato in base al solo criterio spaziale, ove l'immobile locato abbia una superficie superiore ai 200 metri quadrati mentre il conduttore opporrà che tale criterio non è sufficiente a fare qualificare di lusso una casa di abitazione, e quindi a sottrarla anticipatamente al regime vincolistico, richiamandosi alla norma, contenuta nello stesso articolo 2 lettera a), che, ai fini di tale qualifica, richiede gli indicati requisiti in aggiunta a quello puramente spaziale.

La norma, in tal guisa, si presta a divenire fonte infausta di liti e di discordie, nonchè a provocare contrastanti decisioni giudiziarie con conseguente incertezza del diritto.

Per eliminare la grave disarmonia, insita nella disposizione in oggetto, si propone che al criterio meramente spaziale (superficie superiore ai 200 metri quadrati) siano aggiunte, come elementi integratori della casa di lusso, quelle « almeno quattro » caratteristiche di lusso, di cui al numero 4) del citato decreto ministeriale 7 gennaio 1950, che, secondo l'articolo 2 lettera a), valgono a qua-

lificare lussuoso un appartamento. Cioè, dove è scritto, nell'articolo 2, lettera a), in riferimento agli immobili, per i quali, a decorrere dal 30 settembre 1961, cessa il regime vincolistico delle locazioni: « aventi una superficie coperta superiore ai metri quadrati 200, od aventi almeno quattro delle caratteristiche di cui al n. 4). » dovrebbe scriversi: « aventi una superficie coperta superiore ai metri quadrati 200 con almeno quattro delle caratteristiche di cui al n. 4) ».

Sicchè l'articolo 2, lettera a), dovrebbe risultare, nel suo complesso, così compilato:

« A decorrere dal 30 settembre 1961 cessa il regime vincolistico delle locazioni di immobili urbani, aventi per oggetto:

a) immobili destinati ad abitazione considerati di lusso ai sensi del decreto ministeriale 7 gennaio 1950, nn. 1) e 2), od aventi una superficie coperta superiore ai metri quadrati 200 con almeno quattro delle caratteristiche di cui al n. 4) ».

In tal guisa, sarebbe evitata ogni disarmonia nel testo legislativo e ne deriverebbe il gran bene della certezza del diritto in materia tanto delicata.

Ed è appena il caso di aggiungere che il proposto ritocco legislativo renderebbe il nuovo provvedimento vincolistico assai più aderente alla perseguita finalità sociale di tutela delle classi meno abbienti, ove si consideri che, anche in zone periferiche o depresse, specialmente del Mezzogiorno, esistono fabbricati modestissimi (che sarebbe folia qualificare lussuosi), nei quali vivono, su estensioni anche superiori ai 200 metri quadrati, agglomerati familiari o parentali di basso livello economico.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

La lettera *a*) dell'articolo 2 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521, è sostituita dalla seguente:

« *a*) immobili destinati ad abitazione considerati di lusso ai sensi del decreto ministeriale 7 gennaio 1950, nn. 1) e 2), od aventi una superficie coperta superiore ai metri quadrati 200, con almeno quattro delle caratteristiche di cui al n. 4) ».

Art. 2.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.