

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore LAMI STARNUTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 DICEMBRE 1962

Disposizioni per l'equo canone di affitto degli immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. — Gli ultimi provvedimenti legislativi in merito all'affitto degli immobili urbani hanno lasciato insoluti molti degli inconvenienti da tempo lamentati e così tanta parte della popolazione è rimasta senza difesa di fronte alle esorbitanti pretese dei proprietari di case.

Il fenomeno, comune a quasi tutto il territorio nazionale, assume aspetti veramente intollerabili nelle grandi città industriali del settentrione e nei Comuni contigui nonchè nella Capitale, sia per la massiccia immigrazione interna di questi ultimi anni, sia per la spinta speculativa sugli immobili accentuatasi in seguito ai noti recenti fenomeni di borsa. Può dirsi che il mercato degli alloggi ha raggiunto il più alto grado di tensione.

Lo squilibrio fra la domanda e le disponibilità edilizie ha portato i canoni di affitto per le abitazioni ad un grado tale da assorbire una rilevante parte delle entrate economiche delle famiglie e da rendere a moltissimi impossibile o estremamente gravoso il procurarsi una civile abitazione.

Canoni esorbitanti e ingiusti sono richiesti e praticati pure per i locali destinati ad uso diverso dall'abitazione.

Le proteste per questo stato di cose provengono da più parti: dai privati che

sentono tutto il peso della situazione; da molte amministrazioni comunali, che da vicino accertano il preoccupante fenomeno e non restano insensibili ai gravi disagi delle loro popolazioni. Davanti a ciò, lo Stato non può rimanere indifferente e inerte, ma deve riconoscere la necessità non dilazionabile di adeguate provvidenze temporanee e attuarle secondo il suo diritto e il suo dovere.

Affidare la risoluzione di questa crisi soltanto a progetti di accresciuta attività edilizia per il futuro e ad una ritrovata spontanea normalità del mercato significherebbe rinviare ogni rimedio a lontane scadenze e lasciare che nel frattempo il grave fenomeno, con tutti i suoi disagi e i suoi pericoli, permanga e si accresca. Più saggio, invece, come hanno chiesto le Amministrazioni comunali di Milano, Torino, Genova e molte associazioni di lavoratori, artigiani, commercianti, contenere il fenomeno con la determinazione dell'« equo canone di affitto » che, stroncando in materia ogni antisociale esosa speculazione, contempererà senza ingiustizie le opposte esigenze degli inquilini e dei proprietari.

A tali fini tende l'unito disegno di legge che ci onoriamo di presentare all'esame e all'approvazione del Senato.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

Il locatore o il conduttore di immobili urbani, nessuno escluso, il quale ritenga ingiusto, per difetto o per eccesso, l'affitto in corso, dovrà darne avviso all'altra parte mediante cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno almeno trenta giorni prima della scadenza della rata, proponendo un nuovo canone.

Se l'inquilino o il locatore non intenda accettare la proposta, l'altra parte dovrà adire l'autorità giudiziaria. La domanda, qualunque sia il valore della controversia, si propone con citazione davanti al Pretore competente per territorio entro il perentorio termine di quindici giorni dalla data di spedizione o di ricevimento della raccomandata.

Art. 2.

In pendenza della domanda giudiziale rimarrà sospesa ogni azione di sfratto da parte del locatore, ma l'inquilino sarà tenuto a corrispondere durante la controversia la pigione anteriormente dovuta con gli eventuali aumenti o le eventuali diminuzioni che il Pretore ritenesse di fissare in via provvisoria.

Art. 3.

Il Pretore nel determinare l'equo canone dovrà tener conto delle condizioni generali e particolari del mercato edilizio, della situazione topografica dell'edificio e dei locali, nonché del valore capitale dell'immobile per assicurare al proprietario locatore, oltre alle spese di manutenzione, un interesse annuo in misura non superiore al 5 per cento se trattasi di locali di abitazione e non superiore al 10 per cento se trattasi di

locali destinati a negozi, commerci, industrie o professioni.

Art. 4.

Le sentenze del Pretore in materia di canoni per abitazioni non sono soggette a gravame.

Art. 5.

In ogni caso l'inquilino potrà sottrarsi alla pronuncia giudiziale restituendo i locali al proprietario con un preavviso di almeno tre mesi.

Durante il periodo di due anni dalla decisione definitiva, non è consentito al locatore, a meno che non concorra una giusta causa, dare disdetta per il rilascio dei locali.

Art. 6.

Le disposizioni dell'articolo 463 del Codice di procedura civile sono estese ai giudizi promossi a sensi dell'articolo 1 della presente legge.

Art. 7.

Davanti al Pretore nei giudizi di cui sopra tutti gli atti relativi sono fatti in carta libera e la registrazione delle sentenze avrà luogo con tassa fissa di lire 1.000 per le controversie che riguardano locali di abitazione e di lire 5.000 negli altri casi.

Art. 8.

Sono abrogate tutte le disposizioni di legge incompatibili con le disposizioni presenti.

Art. 9.

La presente legge entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.