

(N. 46)

SENATO DELLA REPUBBLICA

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori LUCIFERO e VENDITTI

Annunziata nella seduta del 30 luglio 1948

Graduale sblocco dei fitti

ONOREVOLI SENATORI. — Uno dei problemi che più interessano la riattivazione e l'avvaloramento del patrimonio edilizio nazionale è indubbiamente quello dei fitti degli immobili.

Vi è ben noto come i fitti attuali, in relazione a quelli che erano vigenti nel 1939, sono commisurati in un rapporto medio da uno a tre; rapporto che si appalesa troppo sfasato con quello della intervenuta svalutazione della moneta, e che ha posto i proprietari di immobili in una situazione di immeritato svantaggio in confronto dei possessori di altri cespiti patrimoniali.

Vi è pure noto che l'intero patrimonio edilizio nazionale — il cui attuale reddito monetario non è quasi mai sufficiente a fronteggiare gli oneri fiscali che li gravano — va lentamente in rovina per la mancanza di ogni opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, il cui elevato costo non potrà essere supportato dai proprietari sino a quando i canoni delle locazioni resteranno compresi negli attuali modesti ed inadeguati livelli.

Non è neppure il caso di fare accenno al

vantaggio che deriverebbe all'erario se tale patrimonio potesse beneficiare di nuovo di un reddito equo. Un complesso patrimoniale come quello edilizio, una volta riammesso a fruire di un reddito qualsiasi, diventerebbe automaticamente oggetto di imposizione fiscale ordinaria e ricorrente, a tutto vantaggio della pubblica finanza. Non è neppure il caso di dilungarci ad illustrare — tanto sono ovvie ed intuitive — le ragioni che militano a favore di un graduale sblocco degli affitti degli immobili; e ciò ai fini soprattutto di incoraggiare la ripresa delle costruzioni edilizie e l'investimento del risparmio in tale settore.

Allo scopo, pertanto, di mettere proprietari ed affittuari in grado di potere sin da ora valutare la precisa situazione nella quale ognuno di essi verrà a trovarsi nei prossimi cinque anni e nel periodo immediatamente successivo, ed allo scopo altresì di mettere locatari e conduttori in condizione di fare in tempo utile il loro piano di gestione e di conduzione della proprietà immobiliare locata, è stato predisposto il seguente disegno di legge col quale

— dopo un quinquennio durante il quale, anno per anno, vengono consentiti modesti aumenti percentuali dei canoni di affitto in vigore al 31 dicembre 1948 — s'intende giungere al totale loro sblocco a partire dal 1° gennaio 1954, salvo naturalmente il trattamento di eccezione da riservare alle case a tipo economico e popolare.

Con l'articolo 1 viene disposta per l'ultima volta la proroga dei contratti di locazione e di sub-locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione per i casi della loro tacita rinnovazione.

Con l'articolo 2 vengono fissati per i prossimi cinque anni, a partire dal 1° gennaio 1949, le percentuali massime di aumento dei canoni, da applicare a quelli in vigore al 31 dicembre 1948; percentuali assai modeste e commisurate sempre in via proporzionale sulla base delle pigioni vigenti a tale data discriminando le pigioni in quelle inferiori e superiori a lire 2.500 mensili.

Era logico usare un trattamento diverso, più rispondente al mutato valore della moneta ed alle condizioni odierne di talune attività economiche alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione essendo ben nota la situazione di assoluto favore in cui sono venuti a trovarsi i conduttori di sale di pubblico spettacolo, di caffè, bars, gelaterie, pasticcerie, alberghi, gioiellerie, negozi di articoli di lusso, autorimesse, uffici ecc.; come era logico fissare un termine, sia

pure non prossimo, all'attuale regime di blocco parziale delle locazioni dei fabbricati.

Viene sin da ora stabilito il ritorno alla libera contrattazione degli affitti a partire dal 1° gennaio 1954 nella fondata supposizione che a quell'epoca l'acuta crisi degli alloggi di cui oggi soffre l'Italia avrà allentato le sue strette.

Gli altri articoli del disegno di legge riproducono, con lievi varianti, le norme procedurali già contemplate nella legislazione vigente in materia, con particolare riguardo al regime delle sub-locazioni e alla facoltà concessa ai proprietari di riprendere, in determinati casi, la libera disponibilità degli immobili locati.

Con gli articoli 9 e 10 sono state dettate speciali norme per il trattamento da usarsi ai locatari delle case di proprietà dell'Istituto Nazionale Case Impiegati Stato — INCIS — e degli Istituti delle Case Popolari, ai quali, al fine sociale di porli in grado di diventare proprietari di piccoli appartamenti, viene lasciata la facoltà, sotto osservanza di determinate condizioni, di riscattare in proprietà la casa affittata, con l'effetto dal compimento del 25° anno dall'inizio della locazione. E ciò allo scopo, sia di assicurare la proprietà di una casa a chi non potrebbe fruire di altre agevolazioni in ordine alla ricostruzione del patrimonio edilizio nazionale, sia di assicurare agli Enti ricordati l'acquisizione di ingenti disponibilità finanziarie liquide da investirsi in nuove costruzioni.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1. — I contratti di locazione e di sublocazione di immobili adibiti ad uso di abitazione, prorogati ai sensi dell'articolo 1° del Decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, sono per l'ultima volta ulteriormente prorogati fino alla prima scadenza, dopo il 31 dicembre 1948, del termine stabilito dalla legge o dagli usi per il caso della loro tacita rinnovazione.

La proroga spetta, sia nei confronti del locatore, sia nei confronti dell'acquirente dello immobile, nonostante qualunque patto contrario e quand'anche sia stata convenuta la risoluzione del contratto per il caso di vendita.

Art. 2. — I canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione prorogate in virtù della presente legge e decreti precedenti, in vigore al 31 dicembre 1948, possono essere aumentati nelle misure seguenti:

a) *a far tempo dal 1° gennaio 1949:*

del 65% se la pigione non supera le L. 2500 mensili;

dell'80% se la pigione supera tale importo mensile;

b) *a far tempo dal 1° gennaio 1950:*

di un ulteriore 50% se la pigione al 31 dicembre 1948 non supera le L. 2500 mensili;

di un ulteriore 60% se la pigione, sempre in vigore al 31 dicembre 1948, è superiore a lire 2500 mensili;

c) *a far tempo dal 1° gennaio 1951:*

di un ulteriore 50% se la pigione al 31 dicembre 1948 non supera le L. 2500 mensili;

di un ulteriore 60% se la pigione, alla predetta data, è superiore a L. 2500 mensili;

d) *a far tempo dal 1° gennaio 1952:*

di un ulteriore 50% nel primo caso, e di un ulteriore 60% nel secondo caso; e

e) *a far tempo dal 1° gennaio 1953* di un ulteriore 50% qualunque sia l'ammontare della pigione mensile in vigore alla ricordata data del 31 dicembre 1948.

Per le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione gli aumenti an-

nuali, a partire dal 1° gennaio 1949, potranno essere dal locatore richiesti gradualmente, anno per anno, e sino a percentuali massime che non superino il triplo di quelle fissate per gli immobili di cui al comma precedente.

Col 1° gennaio 1954 i canoni di affitto degli immobili, a qualunque uso destinati, diverranno liberi.

Art. 3. — Gli aumenti previsti dall'articolo 2 della presente legge debbono essere richiesti al conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Trascorsi 30 giorni dalla data del ricevimento senza che al locatore sia pervenuta alcuna risposta, la richiesta di aumento si intenderà accettata. Il pagamento di una rata del canone corrispondente al nuovo importo richiesto dal locatore equivale ad accettazione da parte del conduttore.

Ove la richiesta di aumento, ai sensi della presente legge, fosse fatta all'affittuario dopo il 1° dicembre 1948, gli aumenti del canone decorreranno dal mese successivo a quello del ricevimento della richiesta medesima.

Art. 4. — Gli aumenti supplementari dovuti nel caso di sublocazione, secondo il disposto dell'articolo 4 del Decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, sono computati sui canoni di locazione risutanti dall'applicazione della presente legge.

Nelle località nelle quali per ragioni climatiche, di cura, di soggiorno o di turismo, viene abitualmente esercitata la sublocazione stagionale, gli aumenti supplementari sono computati sui canoni dovuti al locatore per ciascuno degli interi anni dal 1949 al 1953, qualunque sia la durata della sublocazione, sempre che questa rientri in tutto od in parte nel periodo stagionale.

Art. 5. — Le sublocazioni continuano ad essere regolate dalle disposizioni contenute nel Decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, nel Decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 30, e nel Decreto legislativo 23 dicembre 1947, numero 1461.

I limiti dei canoni di sublocazione previsti dall'articolo 16 del Decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, sono commisurati sui canoni di locazione risultanti, anno per anno, dall'applicazione della presente legge.

La disposizione dell'articolo 1° del regio decreto legge 25 gennaio 1943, n. 162, che sospende l'efficacia delle clausole di divieto delle sublocazioni, è ulteriormente prorogata fino alla scadenza del termine indicato nel primo comma dell'articolo 1° della presente legge.

Art. 6. — Il locatore ha diritto di rivalersi sul conduttore dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti dal servizio di portierato, nella misura e nei modi da stabilirsi con apposita legge. Il diritto di rivalsa relativo ai maggiori oneri per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore sarà anche esso regolato, anno per anno, da apposita legge.

A decorrere dal 1° gennaio 1949 il locatore ha diritto di rivalersi sul conduttore delle maggiori spese, rispetto a quelle sostenute alla data del 14 dicembre 1947 per la fornitura dell'acqua.

Art. 7. — Il conduttore di immobili a qualunque uso, destinati non ha diritto ad alcuna proroga, o decade da essa:

1) quando è in mora nel pagamento del canone di affitto e in ogni altro caso di grave inadempienza contrattuale, anche se il locatore non abbia proposto domanda di risoluzione del contratto;

2) quando vi sia urgente ed improrogabile necessità del locatore di disporre dell'immobile per abitazione propria o di congiunti sino al secondo grado, ovvero per esercitare in esso, se non adibito ad uso di abitazione, la propria normale attività;

3) quando il conduttore, se l'immobile è destinato ad uso di abitazione, ha la sua resi-

denza in un Comune diverso o dispone di altra abitazione nello stesso Comune, ovvero, se l'immobile è destinato ad uso diverso dall'abitazione, ha cessato di svolgere l'attività alla quale l'immobile stesso serviva, salvo che per il perdurare della crisi degli alloggi, sia stato costretto ad adibirlo ad uso di abitazione.

Art. 8. — Il locatore che intenda valersi della facoltà di cui al n. 2 del precedente articolo deve darne preavviso al conduttore, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui intende riavere la piena disponibilità dell'immobile.

Art. 9. — Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione, di proprietà dell'Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato — I.N.C.I.S. — e degli Istituti per le Case popolari, la materia dei fitti sarà regolata con appositi provvedimenti legislativi. In nessun caso gli aumenti graduali dei fitti, a partire dal 1° gennaio 1949, potranno superare quelli fissati nell'art. 2 della presente legge.

Art. 10. — Gli affittuari degli immobili adibiti ad uso di abitazione di proprietà dell'Istituto Nazionale Case degli impiegati dello Stato — I.N.C.I.S. — e degli Istituti delle Case popolari, se siano tali da almeno 15 anni alla data della presente legge, saranno ammessi al riscatto in proprietà della casa locata con effetto dal 25° anno maturato a partire dall'inizio della locazione. In tal caso il riscatto potrà operarsi, o col versamento in qualunque momento del residuo prezzo dell'appartamento valutato al suo costo di costruzione maggiorato di un congruo coefficiente di svalutazione monetaria, o con un congruo aumento dei canoni mensili di affitto sino al compimento del venticinquennio di cui sopra è cenno.