

# SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

## 300<sup>a</sup> SEDUTA PUBBLICA

### RESOCONTO STENOGRAFICO

MERCOLEDÌ 26 LUGLIO 1978

(Antimeridiana)

Presidenza del vice presidente CARRARO,  
indi del vice presidente CATELLANI

#### INDICE

##### Discussione e approvazione:

« Disciplina delle locazioni di immobili urbani » (465-B) (Approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati) (Relazione orale):

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| BALBO (Misto-PLI) . . . . .               | Pag. 12946          |
| BAUSI (DC) . . . . .                      | 12953               |
| BONIFACIO, ministro di grazia e giustizia | 12916               |
| DE CAROLIS (DC), relatore                 | 12907, 12920, 12955 |
| * FERRALASCO (PSI) . . . . .              | 12954               |
| GOZZINI (Sin. Ind.) . . . . .             | 12943               |
| NENCIONI (DN-CD) . . . . .                | 12914               |
| OTTAVIANI (PCI) . . . . .                 | 12948               |
| PAZIENZA (DN-CD) . . . . .                | 12945               |
| * PISANÒ (Misto-MSI-DN) . . . . .         | 12942               |
| RUFINO (PSI), relatore . . . . .          | 12911               |
| VENANZETTI (PRI) . . . . .                | 12950               |

N. B. — L'asterisco indica che il testo del discorso non è stato restituito corretto dall'oratore.



**Presidenza del vice presidente CARRARO**

**P R E S I D E N T E .** La seduta è aperta (ore 10).

Si dia lettura del processo verbale.

**P A L A , segretario,** dà lettura del processo verbale della seduta antimeridiana del 21 luglio.

**P R E S I D E N T E .** Non essendovi osservazioni, il processo verbale è approvato.

**Discussione e approvazione del disegno di legge:**

« **Disciplina delle locazioni di immobili urbani** » (465-B) (Approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati) (Relazione orale)

**P R E S I D E N T E .** L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Disciplina delle locazioni di immobili urbani », già approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati, per il quale è stata autorizzata la relazione orale.

Ha facoltà di parlare il relatore senatore De Carolis.

**D E C A R O L I S , relatore.** Signor Presidente, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, il nuovo testo della disciplina delle locazioni degli immobili urbani approvato dalla Camera dei deputati contiene modifiche che meritano alcune considerazioni ed illustrazioni, anche se le linee essenziali del provvedimento approvato dal Senato non sono state variate dall'altro ramo del Parlamento.

Occorre sottolineare innanzi tutto che, ancor prima dell'esame della Commissione speciale della Camera dei deputati e della discussione in Assemblea, si è sviluppato in sede informale tra i Gruppi parlamentari e le forze politiche ed all'esterno, in un con-

fronto assai vivace, tra le forze sociali e sindacali, un ampio e approfondito dibattito avente ad oggetto il testo approvato dal Senato. Ora si può dire che il Parlamento è giunto al giudizio definitivo sulla validità e sull'efficacia di questo provvedimento, in tempo appena sufficiente entro il termine dell'ultima proroga fissato per il 31 luglio prossimo.

L'approvazione della nuova disciplina pone questa materia al riparo da legittime eccezioni di incostituzionalità che potevano colpire ulteriori leggi di proroga, poichè è noto che la Corte costituzionale, in numerose pronunce, pur respingendo tali eccezioni, ha considerato le proroghe come normativa speciale e, in quanto tale, non ripetibile all'infinito.

Esaminando le modifiche apportate dalla Camera dei deputati è opportuno rilevare che all'articolo 5, concernente l'inadempimento del conduttore, il termine massimo oltre il quale il mancato pagamento del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto è stato elevato da 10 a 20 giorni. Correlativamente, all'articolo 55 è previsto che la morosità del conduttore possa essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio ovvero per non più di quattro volte se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi comprovate condizioni di difficoltà.

Ricordo all'Assemblea che nel testo approvato dal Senato la sanatoria della morosità era stata fissata rispettivamente in due e tre volte nel quadriennio per cui tale modifica, apportata alla Camera in sede di Assemblea e al di là delle intese informali intervenute tra i Gruppi, non può non suscitare gravi perplessità poichè in tal modo

si sanziona una specie di licenza all'inadempimento nella corresponsione dei canoni di locazione.

All'articolo 12 è stato precisato nel primo comma che l'equo canone viene applicato alle sublocazioni. L'emendamento è sostanziale e toglie dubbi interpretativi che avrebbero potuto sorgere per quanto riguarda il regime dei contratti di sublocazione. È stata altresì meglio precisata, con terminologia più rigorosa, la definizione di immobile locato, arredato con mobili forniti dal locatore, che consente la maggiorazione del canone fino ad un massimo del 30 per cento. L'arredamento deve essere completo e idoneo per consistenza e qualità dei mobili stessi.

All'articolo 16, relativo alla tipologia catastale, sono stati modificati due coefficienti e precisamente quello delle abitazioni di tipo ultrapopolare ridotto dallo 0,60 allo 0,50, nonchè quello delle abitazioni di tipo rurale elevato dallo 0,60 allo 0,70. Nell'articolo 13 è stato aggiunto un comma finale in base al quale i coefficienti di maggiorazione per le unità immobiliari di superficie inferiore ai 70 metri quadrati non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e di manutenzione sia scadente a norma dell'articolo 21. All'articolo 18, quarto comma, è stata apportata una modifica che ritengo pleonastica, poichè risulta evidente anche dal testo approvato dal Senato che il coefficiente 0,90 si applica agli edifici o a comparti di edifici particolarmente degradati in sostituzione dei coefficienti di maggiorazione previsti dai commi precedenti dell'articolo, che riguarda appunto l'ubicazione dell'immobile.

Di evidente rilievo appare invece l'emendamento apportato all'articolo 19, relativo al livello di piano, con il quale si stabiliscono coefficienti minori per le abitazioni situate al quarto piano e ai piani superiori di immobili sprovvisti di ascensore. È auspicabile inoltre che il Ministro dei lavori pubblici sia in grado di emanare il decreto con l'indicazione analitica degli elementi di valutazione dello stato di conservazione e di manutenzione entro il termine abbreviato di tre mesi, che è indicato dalla legge quale

termine per l'entrata a regime della nuova disciplina.

Oggetto di particolare esame e di notevoli discussioni è stato l'articolo 22 relativo agli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975. Si è voluto precisare che l'alternativa al costo base, fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con quello di grazia e giustizia, e sentito il Consiglio dei ministri, è costituita dalla scelta da parte del locatore di dimostrare costi maggiori con documenti fiscali o in base ad altre documentazioni di origine pubblica. Si è voluto chiarire che il costo base deve essere sempre un costo di produzione e non un valore commerciale dell'immobile che sia accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione, la modifica all'articolo 26 risulta molto opportuna, in quanto precisa che la legge si applica ai comuni con popolazione residente, alla data del censimento del 1971, fino a 5.000 abitanti, qualora la popolazione stessa non abbia subito variazioni in aumento o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale nel quinquennio precedente all'entrata in vigore della legge, e non all'inizio della locazione, e così successivamente per ogni quinquennio: in tal modo l'articolo è senz'altro di più facile e razionale applicazione.

Per quanto riguarda le locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è opportuno segnalare che la Camera dei deputati ha stabilito che la durata delle locazioni alberghiere non può essere inferiore a nove anni, anche se l'immobile è ammobiliato, delineando così un'ipotesi che poteva essere confusa con l'affitto dell'azienda alberghiera. Inoltre è stato sancito l'obbligo per il locatore, nella locazione a carattere stagionale, di affittare l'immobile allo stesso conduttore per la medesima stagione dell'anno successivo e per un periodo non superiore ai sei anni o ai nove anni se si tratta di alberghi.

Il termine per inviare la disdetta e impedire la rinnovazione del contratto è stato elevato a 18 mesi per le locazioni alberghie-

re e a 12 mesi per le altre locazioni non abitative. Il divieto di rinnovazione del contratto alla prima scadenza è stato limitato ai casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile ad abitazione o all'esercizio di una delle attività previste dall'articolo 27 a favore dei suoi parenti entro il secondo grado, ma solo in linea retta e non anche in linea collaterale.

La competenza del conciliatore per le controversie relative alla determinazione del canone e al rilascio dell'immobile è stata ricondotta dall'Assemblea di Montecitorio a lire 600.000. Tale competenza potrà essere aumentata in futuro con il provvedimento che il Ministro di grazia e giustizia sta predisponendo per un migliore assetto degli uffici di conciliazione e delle preture.

In relazione all'articolo 31 e all'articolo 34 la Camera ha ritenuto di aumentare il numero delle mensilità da corrispondere, rispettivamente a titolo di sanzione per i casi previsti dall'articolo 31 (da 36 a 48 mensilità) e come compenso per la perdita dell'avviamento nei casi di cui all'articolo 34 fino a 18 mensilità e a 21 se si tratta di attività alberghiere). È da notare in proposito che ogni qualvolta sia dovuta al conduttore un'indennità od un compenso, il nuovo testo prevede che l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile sia condizionata all'avvenuta corresponsione di quanto dovuto dal locatore per i titoli suddetti.

Per la successione nel contratto al conduttore deceduto o in caso di recesso, prevista dal Senato per i professionisti e gli artigiani, è stata aggiunta la categoria dei commercianti.

Con una modifica dell'articolo 42, la durata indicata dall'articolo 27 in sei anni è stata estesa agli immobili urbani adibiti ad attività scolastiche o usati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori.

Del tutto superflua appare invece la precisazione contenuta nell'articolo 42, relativa all'applicabilità delle disposizioni processuali di cui al capo III del titolo I in quanto, per evitare equivoci interpretativi, occorre chiarire che tali disposizioni processuali si

applicano a tutta la materia prevista dalla legge con la sola esclusione dei giudizi in corso alla data di entrata in vigore della legge medesima.

Per quanto concerne appunto le disposizioni processuali, l'unica modifica di rilievo è costituita dalla previsione del tentativo obbligatorio di conciliazione che deve essere espletato innanzi al giudice competente e non sempre innanzi al conciliatore, come era stabilito nel testo approvato dal Senato. La modifica, mentre alleggerisce il conciliatore di un'attività che probabilmente sarebbe divenuta assai gravosa, favorisce le parti nel caso in cui la conciliazione non riesca e si debba procedere nel giudizio contenzioso.

È stato introdotto un articolo aggiuntivo in base al quale gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie di competenza del conciliatore, nonchè i processi verbali di conciliazione sono esenti dall'imposta di bollo e di registro e gli onorari di avvocato e di procuratore sono ridotti alla metà.

Altre modifiche riguardano il regime transitorio dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

All'articolo 60 è stato aumentato il numero delle mensilità da 36 a 48 quale limite massimo del risarcimento del danno nel caso in cui vengano meno i presupposti in base ai quali il locatore aveva esercitato il diritto di recesso.

Occorre rilevare che è stata parzialmente modificata anche la disciplina prevista dall'articolo 69, relativa al diritto di prelazione nel caso di nuova locazione e all'indennità per l'avviamento commerciale. Infatti, qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione, è dovuta al conduttore l'indennità per l'avviamento commerciale nella misura di 18 ovvero di 21 mensilità per le locazioni con destinazione alberghiera sulla base del canone corrente di mercato. Tale indennità viene elevata a 21 ovvero a 28 mensilità per le locazioni a destinazione alberghiera, nel caso in cui l'immobile venga adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella me-

desima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente con inizio entro un anno dalla cessazione del rapporto.

È opportuno chiarire che la suddetta indennità di 21 o 28 mensilità non si somma con le indennità indicate dall'articolo 34 al primo e secondo comma, ma viene liquidata come unica indennità complessiva e sostitutiva di quelle regolate dall'articolo 34.

Nell'ipotesi considerata dall'articolo 71, per i contratti in corso non soggetti a proroga di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, mentre nel testo approvato dal Senato, applicandosi la durata di cui all'articolo 27, si detraeva, per la determinazione della durata residua, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio del rapporto o dall'avvenuto rinnovo, la Camera dei deputati ha stabilito un limite minimo garantito la cui durata non può comunque essere inferiore. Il limite è stato fissato in due anni dalla data di entrata in vigore della legge. Naturalmente, con l'introduzione di questo minimo garantito, non si applica il raddoppio della durata previsto dall'articolo 29.

Sempre nel settore delle locazioni diverse dall'abitazione, in virtù della modifica apportata all'articolo 73, nei contratti soggetti a proroga, in quelli relativi ad immobili destinati a particolari attività previste dall'articolo 42 e soggetti a proroga ed in quelli non soggetti a proroga, il locatore, nel periodo transitorio, può recedere in qualsiasi momento dal rapporto per il periodo residuo della locazione, se ricorrono le condizioni di cui all'articolo 29 e con il preavviso di sei mesi, previsto dall'articolo 59.

All'articolo 80, che prevede un uso diverso da quello pattuito, fermo restando il diritto del locatore di richiedere la risoluzione del contratto entro sei mesi dal giorno in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione, si stabilisce che, ove il contratto continui, si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Si precisa inoltre che, qualora la modificazione della destinazione sia parziale, dovrà applicarsi al rapporto di locazione il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

L'emendamento aggiuntivo all'articolo 83 ribadisce il carattere sperimentale della nuova disciplina con l'obbligo per il Ministro di grazia e giustizia, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, di presentare una relazione al Parlamento ogni anno, entro il 31 marzo, sull'applicazione del nuovo regime anche ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione della legge.

Non tutte le modifiche apportate dalla Camera dei deputati appaiono giustificate e convincenti. Non esito ad affermare, infatti, che esse hanno aggravato la posizione soprattutto dei piccoli proprietari, con la norma relativa alla sanatoria della morosità che non danneggia tanto il grande proprietario o le società immobiliari, ma il proprietario di modeste condizioni economiche, che potrebbe essere costretto a rivolgersi all'avvocato per ben quattro volte in un quadriennio.

Con tali modifiche è stato quindi spostato il difficile equilibrio raggiunto nel testo approvato dal Senato tra gli interessi contrapposti degli inquilini e dei proprietari.

Pertanto vanno segnati a favore della nuova disciplina alcuni punti essenziali.

Innanzitutto la cessazione del blocco indiscriminato delle locazioni e dei canoni, che aveva creato vere e proprie ingiustizie sia tra gli inquilini sia tra i proprietari, immobilizzando il mercato delle case in proprietà e quello delle locazioni.

La cessazione del regime di proroga, con la determinazione di una durata minima conveniente sia per il locatore sia per il conduttore, opera immediatamente per le nuove locazioni e si applica con una ragionevole gradualità alle locazioni in corso all'entrata in vigore della legge.

Il sistema per la determinazione del canone non poteva essere ulteriormente complicato con altri parametri e coefficienti, ancorchè ciò apparisse giustificato dalla necessità di adeguare il canone alla molteplicità delle situazioni: ne è derivato un sistema piuttosto rigido e poco flessibile, che comunque avrà la funzione di alzare i canoni troppo bassi e di tagliare le punte speculative troppo alte.

La determinazione annuale del costo base per gli immobili ultimati dopo il 31 dicem-

bre 1975 consente di adeguare il canone ai maggiori costi delle nuove costruzioni mentre il costruttore o il proprietario, se lo vorrà, potrà dimostrare un costo di produzione maggiore con documenti fiscali, assicurativi o comunque di origine pubblica.

La rivalutazione del canone fino al 75 per cento dell'aumento accertato dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificatosi nell'anno precedente, non comporterà un totale aggiornamento del canone stesso, ma d'altra parte appare adeguata, se si considera che la scala mobile per i salari e gli stipendi è rapportata all'80 per cento dell'aumento dello stesso indice.

La libertà di determinazione del canone per tutti gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione creerà un mercato basato sulla legge della domanda e dell'offerta, mentre il conduttore (l'industriale, l'artigiano, il commerciante o il professionista) sono garantiti dalla durata minima del rapporto abbastanza lunga per consentire ammortamenti o comunque per assicurare stabilità nell'esercizio dell'attività.

Il tentativo obbligatorio di conciliazione completamente gratuito servirà ad evitare le controversie, che, peraltro, verranno trattate con le forme rapide del processo del lavoro. L'azione di rilascio risulta più spedita, mentre la graduatoria degli sfratti non potrà raggiungere i termini veramente defatigatori dell'attuale normativa.

Infine la creazione del fondo sociale per l'integrazione del canone di locazione per i conduttori meno abbienti consentirà di sperimentare tale forma di intervento dello Stato, naturalmente gradita sia al locatore che all'inquilino.

Signor Presidente, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, questo disegno di legge ha luci ed ombre, punti positivi e negativi che non ho taciuto per lealtà e correttezza, cui non può sottrarsi anche un relatore cui è stato affidato il mandato di riferire favorevolmente in Assemblea. Tale mandato ritengo di assolvere affermando che il disegno di legge al nostro esame, valutato complessivamente, per i motivi che ho brevemente illustrato, rappresenta un risultato

positivo, un punto di incontro di opposte tendenze chiaramente emerse nel lungo dibattito nel Parlamento e nel paese. Esso costituisce anche un equilibrato componimento di opposti interessi, da verificare annualmente e da sperimentare nella pratica attuazione. Perciò, senza trionfalismi e senza speranze messianiche, ma con responsabile realismo, ne raccomandiamo l'approvazione all'Assemblea. (*Applausi dal centro*).

P R E S I D E N T E. Ha facoltà di parlare il relatore senatore Rufino.

R U F I N O, *relatore*. Onorevole Presidente, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, iniziando l'esame del disegno di legge sulla nuova disciplina delle locazioni di immobili urbani, insieme con il senatore De Carolis non ci eravamo nascosti le innumerevoli difficoltà che avremmo incontrato per pervenire alla definitiva approvazione del disegno di legge. Ora ci troviamo di fronte ad un testo definitivo che approveremo certamente in tempo utile per impedire una ulteriore proroga.

L'iter della legge non è stato facile, come del resto era prevedibile, anche perchè gli interessi da conciliare erano e sono notevoli. Tuttavia, nonostante le innumerevoli modifiche apportate al disegno di legge presentato dal Governo, l'articolato e la struttura della legge non sono stati stravolti, anche se nel corso delle lunghe discussioni, caratterizzate anche da frequenti momenti polemici, si è sempre tenuto presente l'obiettivo di dare al problema delle locazioni degli immobili una giusta ed accettabile soluzione. Nè del resto si poteva pensare di ignorare due sentenze della Corte costituzionale, che consideravano illegittimo il regime del blocco dei fitti. È già, quindi, un risultato positivo essere riusciti in questi lunghi mesi a sconfiggere tutte quelle forze che per un verso o per l'altro erano e sono interessate al perpetuarsi, in fatto di locazioni, di una situazione di caos e di incertezza che in definitiva ha solo favorito non le piccole ma le grandi speculazioni.

Adesso, invece, si può guardare con fiducia ad un periodo meno convulso in questo

campo che può permettere di mettere in moto altri meccanismi legislativi in grado di assicurare una ripresa dell'attività nel settore dell'edilizia abitativa.

Certamente l'equo canone di per sé non risolve i problemi della carenza degli alloggi esistenti nel paese, ma è pur sempre da considerare un necessario punto di riferimento per raggiungere nel tempo una normalità nei rapporti di locazione.

In questi giorni, in concomitanza con il dibattito sull'equo canone che si è tenuto alla Camera dei deputati, molti organi di stampa si sono diffusamente occupati del problema e quasi tutti hanno sostenuto la complessità delle nuove norme introdotte, sottolineando le difficoltà di applicazione delle stesse. Eppure, a mio giudizio, la stampa, con tutti gli articoli pubblicati sull'equo canone, ha assolto ad un suo compito e ciò ha reso possibili interpretazioni corrette che certamente serviranno ad aiutare tutti coloro che nei prossimi mesi, siano essi proprietari o inquilini, dovranno uniformarsi alla nuova disciplina.

Del resto, anche se qualcuno ci ha provato, non era possibile distruggere un concetto fondamentale della legge, quello cioè di legare i canoni di affitto a dati certi, pur partendo da valori convenzionali. L'introduzione dei parametri e dei coefficienti, riferiti alla tipologia, alla classe demografica dei comuni, all'ubicazione degli alloggi e al livello di piano, alla vetustà e allo stato di conservazione, nel loro complesso danno un risultato finale molto vicino alla realtà e al valore a metri quadrati del patrimonio abitativo esistente. Dall'insieme di questi dati combinati tra di loro in diminuzione o in aumento abbiamo una rendita dell'immobile locato del 3,85 per cento che non può essere considerata indifferente rispetto agli aumenti che si avranno sugli affitti nei prossimi anni. Continuano tuttavia ad essere affacciate numerose osservazioni sulla complessità dei calcoli da effettuare per determinare l'equo canone. Nonostante ciò riteniamo il metodo prescelto abbastanza razionale ai fini di un riequilibrio del rendimento delle abitazioni in affitto. È vero che sono state suggerite altre ipotesi di soluzione e

tra queste conviene ricordare quella tendente a legare i canoni di affitto al reddito degli affittuari. Questa strada potrebbe essere percorsa nei prossimi anni e cioè quando sussisteranno condizioni di accertamento dei redditi tali da impedire occulti privilegi da parte di coloro che evadono in vario modo il fisco. Ho accennato a questa ipotesi per il semplice fatto che da parte di quasi tutte le forze politiche si ritiene la nuova disciplina transitoria rispetto a soluzioni definitive che potrebbero solamente aversi con un sistema legato al valore catastale. Pensare all'equo canone come disciplina degli affitti per un lungo periodo significherebbe creare nel tempo condizioni di diversità addirittura superiori a quelle esistenti al momento attuale. Dobbiamo rimarcare con forza il fatto che malgrado le notevoli modificazioni avvenute nel nostro patrimonio edilizio non si sia dato mano al nuovo catasto edilizio urbano; più di quattro milioni di abitazioni non sono accatastate nè si è proceduto alla revisione delle relative classificazioni, le uniche in grado di stabilire le caratteristiche degli alloggi e quindi il loro effettivo valore.

Proprio tenendo conto di questa obiettiva difficoltà nella legge, si sono elaborate delle direttive che per certi versi anticipano soluzioni che possono trovare una loro collocazione anche nel nuovo catasto edilizio. I parametri ed i coefficienti introdotti dall'articolo 13 al 21 sono pur sempre elementi utili almeno per eliminare le più macroscopiche disparità esistenti nel patrimonio abitativo. Sappiamo benissimo — e più volte l'abbiamo sottolineato — che il disegno di legge, che ci accingiamo ad approvare definitivamente, non può sortire nell'immediato effetti tali da risolvere un problema così annoso come quello della casa.

Ancora oggi risentiamo, in termini amplificati, della crisi edilizia e delle sue contraddizioni caratterizzate da una politica tradizionalmente disorganica che non è mai stata finalizzata alla domanda di abitazioni proveniente dai ceti con fasce di reddito più modeste.

D'altro canto, la legge ha temperato due interessi tra loro tradizionalmente contrastanti e che assumono, nei grandi centri



urbani, caratteristiche di un vero e proprio scontro sociale non sempre facile ad essere risolto. Del resto il permanere della crisi economica e la sua pesante incidenza sui redditi da lavoro dipendente aggravano ulteriormente questa situazione di conflittualità endemica, ove si pensi che proprio nelle grandi città abbiamo le percentuali più alte di alloggi in affitto. Peraltro proprio le disfunzioni e gli squilibri dei tradizionali indirizzi produttivi in edilizia hanno condotto ad una rarefazione dell'offerta di case, soprattutto nelle grandi aree urbane, che non consente in termini assoluti la cosiddetta libertà di mercato da molti, con una certa approssimazione, invocata.

In fondo si deve giungere nel mercato delle abitazioni ad un contenimento dei costi e ad equilibrati interventi finanziari per non ripetere errori che nel passato hanno solo premiato i grandi speculatori. Questo è possibile se vi è un incremento della costruzione di alloggi economici e popolari con percentuali vicine a quelle dei paesi europei.

Un altro aspetto delicato nella nuova disciplina delle locazioni è rappresentato dalle nuove norme che regolano le disposizioni processuali: per intenderci, tutto ciò che attiene agli sfratti, che sono poi una delle questioni più delicate. I dati forniti dai sindacati degli inquilini, peraltro non smentiti, fanno ammontare per il quinquennio 1971-1975 a 239.000 i procedimenti per il rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione, a 167.000 gli sfratti ordinati e a 54.500 gli sfratti eseguiti. Negli ultimi due anni si è assistito ad un ulteriore incremento del contenzioso tanto che gli sfratti da eseguire sarebbero oltre 200.000. In questa notevole entità di sfratti gli unici che per certi versi si giustificano sono quelli riferibili ai piccoli proprietari, cioè a coloro che intendono rientrare in possesso di alloggi da adibire per uso proprio o dei familiari. Queste situazioni vanno comprese: infatti sono state introdotte alcune norme simili a quelle del processo del lavoro per facilitare soluzioni a favore della piccola proprietà.

Diverso invece è il caso di quei proprietari di alloggi che iniziano le procedure di sfratto solamente per ottenere esorbitanti

aumenti degli affitti. Comunque tutta la materia attinente le disposizioni processuali, insieme ai tentativi di conciliazione, non può non accompagnarsi ad una disponibilità della magistratura che dovrebbe accelerare l'esame delle singole vertenze giudiziarie non solo sugli sfratti ma anche sul contenzioso che sorgerà nella definizione dell'equo canone: occorre cioè da un lato riformare l'istituto del conciliatore e munire dall'altro le strutture giudiziarie di personale e di mezzi per fronteggiare la situazione; se non si procede a interventi in tal senso, avremo un infittimento del contenzioso e quindi una pratica impossibilità di applicazione della legge sull'equo canone.

Di fronte alle previsioni catastrofiche circa il contenzioso che può sorgere, occorre premunirsi in modo tale che la gestione della legge sia il più possibile corretta, senza alimentare il piccolo contenzioso che può determinare momenti di caos nell'applicazione delle norme di legge. A tutto ciò si può ovviare con una pubblicizzazione della legge attraverso i tanti canali di informazione per rendere partecipi i cittadini del problema ed impedire il sorgere di catene di intermediari interessati a ricavare dalle controversie illeciti guadagni. Fortunatamente nel nostro paese esistono strutture associative che sono in grado di fronteggiare la situazione e contribuire soprattutto nei primi mesi ad impedire inutili e costose vertenze. Comunque, con l'aver previsto nella legge un periodo di tre mesi di rodaggio, molte delle questioni più semplici potrebbero essere risolte in questo periodo, tanto da permettere successivamente di risolvere i casi più complessi che potrebbero presentarsi in ordine alla sistematica attuazione della legge.

Sulle modifiche apportate al testo della legge da parte della Camera dei deputati si è soffermato con puntualità il collega De Carolis, le cui argomentazioni peraltro sono da me condivise. Mi preme sottolineare che tali modifiche sono limitate a pochi articoli e non alterano il lavoro già fatto e approvato il 7 dicembre scorso dall'Assemblea dei senatori. Del resto mi pare che si tratti, più che di modifiche, di correzioni, alcune for-

mali, che migliorano solo per certi versi il testo del Senato. Ulteriori modifiche rientrano in quell'opera che pure è stata svolta al Senato per rendere le norme di legge più accettabili da parte soprattutto di alcune categorie escluse dalla disciplina dell'equo canone: intendo con ciò riferirmi alle modifiche apportate alla parte processuale e soprattutto alle maggiori garanzie che sono state offerte agli artigiani, ai commercianti, agli albergatori e agli studi professionali. Per queste categorie il mio partito aveva chiesto la loro inclusione nella disciplina dell'equo canone sia pure con adattamenti opportuni e mediante criteri e parametri diversi da quelli previsti per le abitazioni. La questione rimane irrisolta e pur tuttavia le modifiche concordate alla Camera dei deputati sono di rilevante valore politico, per cui il Gruppo socialista alla Camera dei deputati ha espresso un voto favorevole alla legge, che sarà confermato al Senato.

Infine, con l'approvazione della legge sull'equo canone mi pare che abbiamo tenuto fede a quanto era sottolineato da parte del Governo nella relazione introduttiva al disegno di legge, cioè riequilibrare la diversa forza contrattuale che ha il proprietario rispetto all'inquilino e in particolare consentire l'accesso alla casa anche a coloro che hanno un reddito insufficiente per pagare i fitti conseguenti a libere contrattazioni; e ciò mediante l'adozione di un criterio oggettivo e generale, capace di eliminare gli attuali regimi differenziati che traggono origine proprio dalla mancata adozione di soluzioni connesse all'attuazione di indirizzi produttivi più consoni alle esigenze della collettività: ciò innanzi tutto per una questione di equità sociale, vale a dire per evitare condizioni tanto divaricate sia dal lato dell'utenza che della proprietà, situazione questa che se da un lato determina in certi casi insostenibili pressioni sul salario, dall'altro crea in molte circostanze una situazione di grave disincentivazione degli investimenti in edilizia.

Per questo la nuova disciplina sulle locazioni apre uno spiraglio a prospettive positive per l'attività dell'edilizia abitativa, che peraltro troveranno nell'approvazione del

piano decennale un altro riscontro in un cambiamento degli indirizzi produttivi in questo comparto, che può segnare un punto a favore di quella ripresa economica tanto auspicata e che tuttavia stenta ad essere realizzata.

Queste ragioni mi inducono a ritenere che il voto a favore della nuova disciplina delle locazioni ci aiuti a intraprendere, in un quadro di certezze, una strada che favorisce fra l'altro in modo concreto la ripresa della nostra economia. (*Applausi dalla sinistra*).

**P R E S I D E N T E.** Dichiaro aperta la discussione generale sulle modifiche apportate dalla Camera dei deputati.

È iscritto a parlare il senatore Nencioni. Ne ha facoltà.

**N E N C I O N I.** Illustre Presidente, signor Ministro, onorevoli colleghi, il disegno di legge tornato al nostro esame, come hanno sottolineato i due relatori, ha subito sostanziali e talvolta formali modifiche da parte dell'altro ramo del Parlamento. Sono dell'opinione che il provvedimento — il relatore De Carolis ha detto che presenta luci ed ombre — presenta molte ombre e pochissime luci perchè non si tratta solo del principio, che è sano, di avere una disciplina delle locazioni di immobili urbani dopo 44 anni di blocco dei fitti, durante i quali, sotto ogni regime, si è auspicato che venisse instaurata una disciplina degli affitti, come esiste negli Stati Uniti, in Francia, in Germania, in Svezia e nella vicina Svizzera. L'Italia ha sempre effettuato un'operazione di rigetto nei confronti di una disciplina degli affitti. Non si comprende la ragione di questo atteggiamento negativo del Parlamento; sta di fatto che ogni qual volta si è pensato ad una nuova disciplina degli affitti vi è stato, più che un'opposizione, un atteggiamento di atarassia, di immobilismo, di paralisi che ha avuto sempre come conseguenza l'esasperazione delle situazioni. Ed oggi ci accingiamo ad un'operazione complessa che si effettua in una situazione di problemi esasperati.

L'elemento positivo, cioè quelle poche luci, sono: la fine del blocco degli affitti,

l'elevazione, a distanza non certo ravvicinata, dei canoni e l'abbassamento immediato delle punte speculative. Ma, onorevoli colleghi, tutto questo avviene attraverso complessi meccanismi, che non presentano però all'interprete problemi di calcolo, come si è sostenuto in questi giorni sui giornali di informazione, perchè il calcolo, anche quando è complicato, è di una semplicità estrema. Se vi è una cosa semplice è l'aritmetica: infatti non si fa che applicare il calcolo attraverso dei coefficienti. Pertanto non vedo nessuna difficoltà. Sosteneva Maurizio Costanzo che bisogna essere professori di matematica, ma qui si tratta di semplice aritmetica che può applicare chiunque abbia minime nozioni di calcolo.

La difficoltà è un'altra; è la rispondenza contenziosa o consensuale — non ha importanza — delle ipotesi della legge alla realtà. Questo è il punto che non è stato superato nè si è tentato di superare nè alla Camera nè al Senato, cioè rendere l'applicazione della legge semplice.

Si parla di tipologia e si prospettano dei coefficienti: è una cosa semplicissima a leggere e ad applicare, ma la cosa difficile è ricercare la tipologia che è espressa dalla norma nella realtà obiettiva. Questo è il punto. Tutto il resto è di una semplicità esasperante. Di qui la rilevazione « contenziosa » o « consensuale » delle condizioni determinanti il canone di locazione.

Si potrebbe anche rilevare qualche altra distonia nel sistema, come la distonia per quanto concerne la svalutazione. Era opportuno certamente, parlando di svalutazione, applicare il cento per cento tanto per essere in armonia con il concetto ispiratore. Applicando invece nel corso di sei anni una svalutazione degradata di un 25 per cento evidentemente abbiamo dei risultati finali che sono negativi e non positivi.

Si potrà anche sostenere che questo è esatto sotto un profilo di carattere finanziario, sotto un profilo di carattere patrimoniale perchè il reddito certamente diminuisce nella sostanza, però il capitale in questo arco di tempo ha un incremento che non hanno i capitali depositati presso le banche o investiti in titoli obbligazionari. Sono tut-

ti ragionamenti che hanno il loro lato positivo e il loro lato negativo.

Ma c'è una cosa che non possiamo condividere. Pur riconoscendo l'esigenza di una disciplina degli affitti, pur riconoscendo l'esigenza che termini finalmente il deleterio blocco degli affitti che produce anche una contrazione del lavoro edilizio sotto ogni profilo, anche sotto il profilo delle riparazioni delle case nei centri storici e della manutenzione di tutto il patrimonio immobiliare perchè alcuni piccoli proprietari si trovano nell'impossibilità di mantenere in stato locativo l'immobile poichè il canone di locazione bloccato non permette alcuna operazione anche di ordinaria manutenzione, tuttavia noi siamo d'opinione che questo provvedimento, lungi dall'essere un incentivo, come hanno sostenuto i due relatori, alla produttività, sarà un incentivo alla litigiosità. Questo è pacifico perchè non ci sarà un rapporto di locazione che non avrà come destinazione immediata la cognizione da parte del magistrato. E anche quella norma, che la Camera ha introdotto, della competenza pretoria — liberando il conciliatore da questa iattura di concentrazione dei procedimenti — può essere positiva, ma noi vedremo certamente le preture delle grandi città congestionate di milioni — non dico centinaia di migliaia — di procedimenti perchè ogni caso produrrà uno o più procedimenti nel corso di un anno, che si moltiplicheranno poi negli anni seguenti.

Anche circa quelle norme relative al mutamento di tipologia per quanto concerne i lavori di restauro, di trasformazione, i lavori necessari di mantenimento, si tratta di reperire situazioni nel corso di anni, si tratta di ricercare documentazioni che siano efficienti e veramente probanti di determinate installazioni, di impianti di riscaldamento, di dotazione di servizi igienici nei vari locali. Sono dei fatti e delle condizioni che sono facili a contenere in una norma, ma sono certo difficili a riscontrare nella realtà, nella dinamica di un rapporto di locazione. Pertanto noi siamo lieti che intervenga una disciplina degli affitti: siamo in posizione negativa per il metodo che è stato seguito, che ha abbandonato

qualsiasi sano criterio vigente in tutti i paesi civili del mondo, per organizzare una disciplina ancora all'italiana, come si sono organizzate tutte le discipline in questi ultimi tempi: discipline complesse perchè sono frutto di compromesso e di presunte scelte politiche, senza alcun riguardo per la realtà dei rapporti e per l'esigenza di semplicità.

Lavoreranno gli avvocati. Forse è una riparazione verso una categoria che, oltre l'IVA, deve pagare l'ILOR e l'IRPEF. Si vede che il Governo ha pensato di venire incontro a questa categoria offrendole un lavoro per sopperire a questi pesi fiscali che sono assurdi sotto ogni profilo!

Onorevoli colleghi, noi auspiciamo veramente che dopo questo passo intervenga un provvedimento che sia riparatore di istituti che troveranno difficile e complessa applicazione nella realtà e che non potranno che paralizzare gli organi giudiziari, quel povero pretore che già si trova senza personale e senza mezzi. Ho sentito che il relatore ha auspicato che i pretori siano dotati di mezzi. Ebbene, onorevole Ministro, lei sa come funziona l'amministrazione. Giorni fa parlavo con un giudice istruttore presso la sede giudiziaria di Roma, non presso la sede giudiziaria, che so, di Peretola; aveva esigenza di fare una telefonata a un'altra sede giudiziaria, ma mi diceva: la devo fare di mia tasca perchè non c'è possibilità neanche di toccare il telefono che è sulla mia scrivania.

Onorevole Ministro, per quanto concerne l'organizzazione giudiziaria siamo ancora al tempo delle caverne; i telegrammi di Stato ritardano decine di giorni, anche quando riguardano dei detenuti che hanno avuto la libertà provvisoria. Questa è la realtà. Non pensiamo dunque che il pretore possa esaurire tutte le pratiche che lo investiranno perchè il pretore non ha nè mezzi nè possibilità di cognizione per quanto concerne l'accertamento della rispondenza della norma alla realtà. Tutto sarà affidato certamente all'opera di geometri, di periti e di valutatori. Nascerà una nuova categoria, quella degli esperti in equo canone, che poi chiederà l'albo, chiederà l'assistenza, chiederà la pensione ancora a carico dell'INPS. *(Applausi dalla destra).*

P R E S I D E N T E. Dichiaro chiusa la discussione generale. Poichè i relatori non intendono replicare, ha facoltà di parlare il Ministro di grazia e giustizia.

B O N I F A C I O, *ministro di grazia e giustizia.* Signor Presidente, onorevoli senatori, giunge oggi al termine la dura e difficile fatica che per molti mesi ha impegnato Governo e Parlamento nella ricerca e nella elaborazione di una disciplina che chiudesse definitivamente la tristissima pagina delle proroghe ripetute nel tempo e con carattere indiscriminato. Non mi soffermerò sulle singole variazioni che l'Assemblea di Montecitorio ha apportato al testo approvato dal Senato. Lo ha fatto egregiamente ed analiticamente il relatore. Nel complesso si tratta di modificazioni accettabili, alcune certamente assai utili.

Quel che preme mettere in rilievo è che nessuna di queste modificazioni altera le strutture portanti della legge e ciò — consentitemi di fare questa riflessione — è anche merito di questa Assemblea e delle Commissioni riunite del Senato che a suo tempo, sulla base della proposta formulata dal Governo, ne approfondirono tutti gli aspetti e prospettarono alcune esigenze migliorative che furono poi accolte dall'Assemblea.

Vorrei dire poche cose in generale sul significato di questa legge intorno alla quale si sono accesi dibattiti che hanno investito non soltanto le Aule parlamentari, ma l'intero paese. Può dirsi tranquillamente che solo un'estrema minoranza di nostri cittadini può sentirsi estranea alle vicende economiche, giuridiche, sociali della materia delle locazioni.

So che questo disegno di legge è andato incontro a molte critiche; ma qui, parlando non soltanto al Senato, ma parlando a tutti, vorrei sottolineare un aspetto che è di estrema importanza: non possiamo valutare il significato, l'importanza, il valore di questa legge, senza tener conto della realtà alla quale questa legge ha dovuto far fronte, senza tener conto degli effetti largamente ed estremamente negativi prodotti da un quarantennio di proroghe e di blocchi dei contratti, giacchè — è ovvio — noi voglia-

mo chiudere una pagina rispetto alla storia di questi decenni, ma dobbiamo pur tener conto degli effetti che il regime di proroga e di blocco ha prodotto nella realtà sociale.

Sono convinto e so che molti, forse tutti, condividono questa opinione, che gran parte delle difficoltà che abbiamo dovuto affrontare deriva proprio dagli effetti che si sono accumulati nei lunghi decenni durante i quali al problema delle locazioni si è risposto con una serie ininterrotta di provvedimenti legislativi di proroga e di blocco.

Non si tratta certamente di fare il processo al passato: probabilmente per ragioni politiche, per ragioni sociali non fu possibile nel passato remoto e nel passato recente fare diversamente; ma dobbiamo responsabilmente — questo sì — prendere atto della realtà e dobbiamo constatare — perchè proprio si tratta di una pura e semplice registrazione — che quegli effetti sono disastrosi e che era dovere del legislatore rimuoverli, sia pure con la necessaria gradualità.

Ora credo che nessuno possa dubitare che la politica delle proroghe abbia scoraggiato gli investimenti nel settore. Quando ci chiediamo se questa legge incoraggia o scoraggia investimenti in edilizia, chiediamoci quanto abbia scoraggiato gli investimenti nell'edilizia tutto il regime delle proroghe determinando una dannosa incertezza nei rapporti giuridici. Ogni proroga era presentata, inevitabilmente, in piena buona fede, come l'ultima, e si preannunciavano incisive riforme complessive: invece, al termine della proroga, si presentavano altri disegni di legge o decreti-legge di proroga e questo determinava un danno gravissimo perchè l'incertezza del futuro è il primo motivo che ha disincentivato ogni investimento nel settore edilizio.

Il regime di proroga ha generato differenze macroscopiche di trattamento ai danni degli inquilini e ai danni dei proprietari e conseguenti insopportabili sperequazioni che sono sotto gli occhi di tutti; ha inciso irrazionalmente sull'autonomia contrattuale e sulla proprietà privata; ha reso — ecco un elemento di fondo — interminabili le procedure giudiziarie anche là dove il legisla-

tore aveva riconosciuto il diritto dei proprietari — di solito si trattava di piccoli proprietari — di disporre personalmente dell'alloggio; inoltre, in presenza di un sistema che non ha consentito finora una adeguata lotta alle evasioni fiscali — anche a questo si porrà rimedio tra breve — questa legislazione, dando rilievo al reddito tassabile ai fini dell'applicazione o non applicazione della proroga dei contratti, ha finito con l'accordare una deplorable protezione ai cittadini abbienti di fronte a proprietari poveri e ha messo in quiescenza, come sappiamo, persino l'autorità della cosa giudicata bloccando sfratti conseguenti anche a decisioni giudiziarie definitive.

Questi sono rilievi certo duri e amari, ma noi abbiamo il dovere di farli perchè dobbiamo acquistare consapevolezza della necessità di fronte alla quale ci siamo trovati di chiudere definitivamente questo capitolo della nostra storia giuridica.

Caro senatore Nencioni, io condivido in via generale l'affermazione che questa nuova legge contiene luci e ombre, ed era inevitabile data la complessità obiettiva della materia, ma direi che le luci prevalgono e basterebbe la constatazione, che anche lei ha fatto, che questa legge chiude un capitolo tristissimo di proroghe e di blocchi dei contratti di locazione. Se siamo convinti della necessità, nella quale ci siamo trovati, di dare una riforma organica — perchè questa è una riforma organica — del contratto di locazione (si parla di legge dell'equo canone, ma questo è solo uno degli aspetti della legge e non bisogna sottovalutare tutti gli altri aspetti che fanno sì che questa sia una vera e propria riforma organica dei contratti di locazione degli immobili urbani) e di chiudere il capitolo dei blocchi, era forse possibile, si dice, dar vita al libero mercato. Credo che anche a questo interrogativo dobbiamo dare una risposta convintamente e unanimemente negativa per le gravissime implicazioni sociali che ciò avrebbe comportato. Quindi necessità di chiudere il capitolo delle proroghe, impossibilità vorrei dire giuridica, politica, economica, sociale e morale di introdurre il libero mercato: questi sono i due punti fondamentali

che devono essere tenuti presenti quando si valuta l'importanza ed il significato della legge che oggi definitivamente andiamo ad approvare.

La difficoltà di questa materia — vorrei che questo fosse un altro punto da rendere chiaro alla pubblica opinione — è costituita anche dal fatto che in essa confluiscono interessi diversificati e spesso contrapposti, nessuno dei quali, debbo dire, non sia degno di attenta considerazione. Questa è la caratteristica di questa materia: mentre in altre materie, pur nel contrasto tra i vari interessi che vengono coinvolti in una legge, si può scegliere un interesse dominante e costruire la legge secondo la logica di particolare protezione di quell'interesse, qui non possiamo dire che l'interesse all'incentivazione delle costruzioni, ad esempio, non sia un interesse che abbia un suo peso; non possiamo dire che l'interesse dell'inquilino a disporre per un tempo ragionevole della casa sia un interesse da non prendere in considerazione; non possiamo dire che l'interesse del proprietario ad avere un equo canone corrispettivo sia un interesse secondario ed accessorio che si possa trascurare, e così via.

Dirò che è verissimo che questa è una legge di compromesso, ma non nel senso deteriore; è inevitabilmente una legge di compromesso, perchè si tratta di tenere presenti tutti gli interessi che sono coinvolti in questa materia, cercando di individuare delle soluzioni equilibrate. Nessuno di questi interessi può prevalere su tutti gli altri.

Volete la riprova che le cose stanno in questo modo? Ebbene, le critiche sono state molte, ma rispetto alla proposta del Governo le critiche che abbiano prospettato soluzioni alternative sono mancate del tutto. La critica è facile perchè, assumendo a punto di riferimento uno degli interessi coinvolti in questa materia, si può muovere tutta una serie di critiche alla legge. Se assumo a punto di riferimento l'interesse del proprietario, posso mettere in evidenza tutti gli aspetti negativi; se assumo a punto di riferimento l'interesse dell'inquilino, posso in senso inverso notare tutte le manchevolezze di questa legge. Ma bisogna saper su-

perare queste visioni settoriali e allora comprendere che questa legge non poteva non essere una legge di compromesso e soltanto valutare l'equilibrio delle soluzioni che il legislatore faticosamente ha individuato.

Devo dire anche che certo nessuna delle parti politiche che hanno concorso a formare e ad approvare questa legge vede riflesse nella legge le proprie posizioni al cento per cento. Diremo anche qui che è stato un compromesso; certo, ma era inevitabile che ciascuna parte politica rinunci ad una parte della propria visione delle cose proprio per consentire che una legge fosse approvata. Ed il fatto che oggi questa legge viene approvata a larghissima maggioranza ha di per se stesso un significato politico assai rilevante.

Sarei tentato, signor Presidente, di fare un lungo discorso — non lo farò, per carità! — per dimostrare come, rispetto al regime vigente delle proroghe, non c'è settore di questa legge che non rappresenti un miglioramento. Vogliamo far riferimento, dato che abbiamo parlato delle procedure, agli aspetti processuali della legge? Ma noi sappiamo benissimo come sono andate le cose in regime di proroga: anche laddove il legislatore ha riconosciuto il diritto del proprietario di ottenere l'immobile per esigenze proprie e della propria famiglia, abbiamo visto quanto defatiganti siano state le procedure.

Io vi chiedo se questo disegno di legge, col particolare rito che è stato recepito e soprattutto per i riflessi che ha sull'esecuzione, non rappresenti, sotto questo profilo, un grossissimo vantaggio per i proprietari senza per nulla attenuare la tutela e i diritti dell'inquilino. E potremmo andare avanti su questa linea perchè dobbiamo avere consapevolezza dell'importanza del disegno di legge e dei miglioramenti che esso apporta rispetto al regime giuridico oggi vigente, giacchè quando si tratta di fare una riforma noi non possiamo valutarla in astratto, dobbiamo valutarla in riferimento alla realtà ed anche in riferimento alla realtà giuridica preesistente.

Vorrei dire, signor Presidente, soltanto qualche parola per quanto più direttamente

attiene alle competenze istituzionali del Ministero della giustizia. Anzitutto vorrei dire che abbiamo previsto una relazione annuale del Ministro della giustizia di concerto col Ministro dei lavori pubblici ed un emendamento introdotto dall'Assemblea di Montecitorio ha reso molto più esplicito quello che però già si ricavava dall'articolo 82 della legge, cioè il significato e la funzione di questa relazione.

Noi abbiamo più volte detto che in certa misura questa vuole essere anche una legge sperimentale, anche perchè per la prima volta affrontiamo delle soluzioni nuove che devono essere verificate nel loro impatto con la realtà. Io mi auguro che questo impatto non sia così disastroso come da qualcuno viene previsto, specialmente per quanto riguarda il contenzioso e la misura di esso. Anche qui leggiamo sui giornali che i calcoli sono estremamente difficili; c'è un concorso di una pluralità di coefficienti e di varianti. Ma io vorrei dire che il concorso di questa pluralità di elementi di valutazione è stato reso necessario dall'estrema varietà delle fattispecie. Nella misura in cui avessimo fissato un minor numero di criteri avremmo determinato in pratica delle gravi sperequazioni, cioè allineando alla stessa misura dell'equo canone beni di valore nettamente differenziato. Ha detto bene il senatore Nencioni: per quanto riguarda la matematica ci vorrà un po' di pazienza per fare questi calcoli. E la nostra preoccupazione è stata quella di ridurre al minimo quelle variazioni che potrei definire di carattere discrezionale, che sono le uniche che possano dar luogo a controversie e ad un contenzioso; anche quelle erano necessarie. E introdurre a titolo esemplificativo il criterio « fabbricato scadente » è sempre essenziale proprio per ragioni di giustizia e di obiettività. Certo sarebbe stato più semplice non prevedere questi elementi di valutazione caso per caso, però questo a prezzo del principio di eguaglianza e del principio di razionalità.

Comunque io non prevedo queste disastrose conseguenze, cioè un contenzioso generalizzato, perchè in larghissima misura gli elementi in base ai quali occorre determi-

nare l'equo canone sono criteri sufficientemente obiettivi; e comunque dobbiamo certo pensare anche alle strutture giudiziarie. In questa linea io preannuncio — l'ho già detto l'altra volta — come imminente un disegno di legge che rivedrà tutta la competenza del conciliatore allo scopo di rivitalizzare il giudice onorario, già presente nell'ordinamento. Voi sapete che io sono profondamente convinto che per quanto riguarda la giustizia onoraria siano necessarie delle riforme molto più incisive, però frattanto mi pare sia urgente e necessario rivitalizzare la magistratura onoraria che è già presente nel nostro ordinamento. L'aumento generalizzato della competenza civile del giudice conciliatore porrà l'esigenza ovvia di ridefinire la competenza civile del pretore. Ma il disegno di legge, i cui termini non sto approfondendo, tende su questo punto ad evitare che il pretore si carichi di un lavoro civile pari a quello del quale si scarica con l'allargata competenza del conciliatore; e questo proprio perchè il pretore sia messo nelle condizioni di far fronte ad alcune sue tipiche competenze anche funzionali o competenze che hanno un alto rilievo sociale, come il processo del lavoro, e qui l'equo canone.

Devo dire a tutte lettere, senatore Nencioni, che c'è un'altra direzione in cui dobbiamo operare con coraggio, ed è quella della revisione delle circoscrizioni: altro disegno di legge riguarderà questa materia, perchè è vero che la giustizia ha bisogno di nuovi mezzi a sua disposizione perchè quelli attuali non sono adeguati all'importanza sociale e politica che il settore stesso della giustizia ha, ma è anche vero che dobbiamo meglio utilizzare le risorse esistenti e se tutti condividiamo questa impostazione dobbiamo trarne le logiche conseguenze e avere il coraggio di trarle, eliminando gli uffici giudiziari inutili che hanno uno scarsissimo afflusso di lavoro, per potenziare gli altri uffici giudiziari che invece si trovano a far fronte ad un enorme carico di lavoro. Un altro disegno di legge sarà volto proprio in questa direzione perchè la crisi della giustizia non la si affronta con provvedimenti

settoriali, ma con una complessiva strategia in cui la revisione delle circoscrizioni come la revisione delle piante organiche gioca un ruolo di primo piano. Sono certo che quando questo disegno di legge verrà nelle Assemblee di palazzo Madama e Montecitorio gli onorevoli deputati e gli onorevoli senatori che giustamente hanno sottolineato la gravità della crisi della giustizia con coraggio affronteranno questa difficile via del risanamento.

Signor Presidente, onorevoli senatori, il lungo dibattito che ha preceduto questa seduta, la mia replica fatta in questa Assemblea a suo tempo, l'ampia replica fatta a Montecitorio mi esonerano dalla necessità di una più ampia illustrazione della problematica coinvolta in questo disegno di legge.

Voglio dire solo un'ultima parola. Credo che la data di oggi sarà importante perchè per la prima volta nel nostro ordinamento avremo una riforma organica della materia delle locazioni, e questa non è cosa di poco conto. Da parte del Governo posso garantire che seguiremo con grande attenzione il momento applicativo di questo disegno di legge e, ove si manifestassero serie distorsioni o incongruenze, il Governo ne riferirà con tempestività al Parlamento anche prima della scadenza annuale, in modo che si possano adottare degli interventi correttivi che la stessa viva esperienza potrà suggerire o farà apparire addirittura necessari. (*Applausi dal centro, dalla sinistra e dall'estrema sinistra*).

D E C A R O L I S , *relatore*. Domando di parlare.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

D E C A R O L I S , *relatore*. Signor Presidente, comunico, per completezza di informazione all'Assemblea, che la Sottocommissione per i pareri della 1ª Commissione affari costituzionali, sul disegno di legge in esame, approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati, ha espresso parere favorevole.

P R E S I D E N T E . Passiamo all'esame delle modifiche apportate dalla Camera dei deputati. Avverto che, nel caso di modifiche parziali agli articoli, metterò ai voti prima le singole modifiche e poi l'intero articolo.

Si dia lettura dell'articolo 5.

P A L A , *segretario*:

#### Art. 5.

##### (*Inadempimento del conduttore*)

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 9.

P A L A , *segretario*:

#### Art. 9.

##### (*Oneri accessori*)

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonchè alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di otte-



nere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 12.

**P A L A , segretario:**

**Art. 12.**

*(Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione)*

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento.

Le suddette modalità si applicano fino alla attuazione della riforma del Catasto edilizio urbano.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il penultimo comma. Chi lo approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 12. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 13.

**P A L A , segretario:**

**Art. 13.**

*(Superficie convenzionale)*

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;

b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;

c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 13. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 14.

**P A L A , segretario:**

**Art. 14.**

*(Costo base)*

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

a) lire 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

b) lire 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 14. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 16.

**P A L A , segretario:**

**Art. 16.**

*(Tipologia)*

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);

d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);

e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapolare (A/5);

f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);

g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti le lettere e) ed f). Chi le approva è pregato di alzare la mano.

**Sono approvate.**

Metto ai voti l'articolo 16. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 18.

P A L A , segretario:

Art. 18.

(Ubicazione)

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90, in sostituzione dei coefficienti suindicati.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 18. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 19.

P A L A , segretario:

Art. 19.

(Livello di piano)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 19. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 21.

P A L A , segretario:

Art. 21.

(Stato di conservazione e manutenzione)

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonchè dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma fino alle parole: « i seguenti coefficienti ». Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 21. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

L'articolo 22 del testo approvato dal Senato ha ricevuto la numerazione di articolo 23 nel testo approvato dalla Camera. Quindi non dobbiamo approvare l'articolo, ma solo il suo spostamento. Pertanto chi approva questo spostamento è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 22 del testo approvato dalla Camera dei deputati, che modifica l'articolo 23 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 22.

(Immobili ultimati dopo il  
31 dicembre 1975)

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;

b) dell'incidenza del contributo di concessione;

c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;

d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica, nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del Catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 22. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 25.

**P A L A , segretario:**

**Art. 25.**

*(Adeguamento del canone)*

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale.

L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 25. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 26.

**P A L A , segretario:**

**Art. 26.**

*(Ambito di applicazione)*

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;

b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;

c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata;

d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9.

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 26. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 27.

**P A L A , segretario:**

#### Art. 27.

##### *(Durata della locazione)*

La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate:

- 1) industriali, commerciali e artigianali;
- 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiera.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il sesto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 27. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 28.

P A L A , segretario:

Art. 28.

*(Rinnovazione del contratto)*

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 28. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 29.

P A L A , segretario:

Art. 29.

*(Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza)*

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se

intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il quarto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 29. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 30.

**P A L A , segretario:**

**Art. 30.**

*(Procedura per il rilascio)*

Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'articolo 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'articolo 46.

La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone annuo non superi lire seicentomila; negli altri casi è di competenza del pretore.

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice, ad istanza del locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'articolo 29.

L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.

Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'articolo 420 e seguenti del codice di procedura civile.

Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**



Metto ai voti l'articolo 30. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 31.

P A L A , segretario:

Art. 31.

(*Sanzioni*)

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 34.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 500.000 a lire 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 34.

P A L A , segretario:

Art. 34.

(*Indennità per la perdita dell'avviamento*)

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere la indennità è pari a 21 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti la soppressione del terzo comma del testo approvato dal Senato, che è il seguente: « Le indennità di cui ai commi precedenti devono essere corrisposte rispettivamente al momento del rilascio e di

inizio del nuovo esercizio ». Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti l'articolo 34. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 37.

P A L A , segretario:

#### Art. 37.

*(Successione nel contratto)*

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuare l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti.

Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti il quarto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Metto ai voti l'articolo 37. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 42.

P A L A , segretario:

#### Art. 42.

*(Destinazione degli immobili a particolari attività)*

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonchè a sede di partiti o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell'articolo 27.

A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41, nonchè le disposizioni processuali di cui al Titolo I, capo III, ed il preavviso per il rilascio di cui all'articolo 28.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**E approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 44.

P A L A , segretario:

#### Art. 44.

*(Tentativo obbligatorio di conciliazione)*

La domanda di conciliazione concernente la determinazione, l'aggiornamento e l'ade-

guamento del canone è presentata al giudice competente.

Il giudice convoca le parti, con comunicazione da effettuarsi a cura della cancelleria, per una udienza da tenersi non oltre 15 giorni dalla presentazione della domanda di conciliazione, per l'amichevole componimento della vertenza.

Se le parti si conciliano, viene redatto processo verbale sottoscritto dalle parti e dal giudice e depositato in cancelleria.

Il processo verbale costituisce titolo esecutivo.

Se la conciliazione non riesce, il giudice ne dà atto nel verbale.

Nell'udienza di cui sopra il giudice può essere affiancato da due esperti, uno per ciascuna delle parti, che possono sceglierli anche nell'ambito delle organizzazioni di inquilini o di proprietari. Le parti possono partecipare all'udienza personalmente o a mezzo di procuratore speciale e possono farsi assistere dal difensore.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il quinto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il sesto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 44. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 45.

**P A L A , segretario:**

**Art. 45.**

*(Ricorso al giudice)*

Se il tentativo di conciliazione non riesce, o comunque decorso il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda di cui all'articolo precedente, le parti possono chiedere al giudice la determinazione del canone.

La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone di cui si chiede la determinazione, l'aggiornamento o l'adeguamento non sia superiore a lire 50.000 mensili; negli altri casi è di competenza del pretore.

Le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 23, alle indennità di cui all'articolo 34 e alla indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 del regio decreto-legge 18 gennaio 1937, n. 975, convertito, con modificazioni, nella legge 30 dicembre 1937, n. 2651, sono di competenza del pretore qualunque ne sia il valore.

Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

In primo grado la parte può stare in giudizio personalmente, quando il valore della causa non ecceda lire 50.000 mensili nelle controversie previste dal comma secondo e lire 600.000 in quelle previste dal comma terzo.

Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 45. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 46.

P A L A , segretario:

Art. 46.

*(Rinvio alle norme relative al procedimento sulle controversie individuali di lavoro)*

Il procedimento per le controversie di cui agli articoli 30 e 45, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 414, 415, 416, 417, commi secondo, terzo, quarto e quinto, 418, 419, 420, 421, comma primo, 422, 424, 429, commi primo e secondo, 430 del codice di procedura civile e dall'articolo 431 dello stesso codice, in quanto applicabile. Si applica altresì l'articolo 145 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 48.

P A L A , segretario:

Art. 48.

*(Passaggio dal rito ordinario al rito speciale)*

Il pretore o il conciliatore, quando rileva che una causa promossa nelle forme ordinarie riguarda una delle controversie previste negli articoli 30 e 45, fissa con ordinanza l'udienza di cui all'articolo 420 del codice di procedura civile e il termine perentorio entro il quale le parti dovranno provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria.

Qualora la causa non rientri nella rispettiva competenza per valore, il pretore o il conciliatore la rimette con ordinanza non impugnabile al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 53.

P A L A , segretario:

Art. 53.

*(Consulente tecnico in appello)*

Il giudice, nell'udienza di cui al primo comma dell'articolo 437 del codice di procedura civile, può nominare un consulente tecnico rinviando ad altra udienza da fissarsi non oltre 20 giorni.

Il consulente deve depositare il proprio parere non oltre dieci giorni prima della nuova udienza.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 53. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 55.

P A L A , segretario:

Art. 55.

*(Termine per il pagamento dei canoni scaduti)*

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni

di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il quarto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 55. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 56.

**P A L A , segretario:**

#### Art. 56.

*(Modalità per il rilascio)*

Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi 6 ovvero, in casi eccezionali, di mesi 12 dalla data del provvedimento.

Nelle ipotesi di cui all'articolo 55 per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data

dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 56. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 57, introdotto dalla Camera dei deputati.

**P A L A , segretario:**

#### Art. 57.

*(Esenzioni fiscali ed onorari professionali)*

Gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle cause per controversie locative attribuite dalla presente legge alla competenza del conciliatore ed ai provvedimenti di cui all'articolo 44 sono esenti dall'imposta di bollo e di registro; negli stessi casi gli onorari di avvocato e procuratore sono ridotti alla metà.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 58, che modifica l'articolo 57 del testo approvato dal Senato.

**P A L A , segretario:**

#### Art. 58.

*(Durata dei contratti in corso soggetti a proroga)*

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la durata prevista nell'articolo 1 con le seguenti decorrenze:

a) dal 1° gennaio 1979, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952;

b) dal 1° luglio 1979, per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1953 ed il 7 novembre 1963;

c) dal 1° gennaio 1980, per i contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 59, che modifica l'articolo 58 del testo approvato dal Senato.

**P A L A , segretario:**

**Art. 59.**

**(Recesso del locatore)**

Nei casi di cui all'articolo precedente il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi:

1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locativo, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque

non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;

3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;

4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;

7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;

8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Nelle ipotesi di cui ai numeri 4) e 5) del precedente comma, il possesso della licenza o

concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella lettera c) dell'articolo 29.

Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 59. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 60, che modifica l'articolo 59 del testo approvato dal Senato.

**P A L A , segretario:**

#### Art. 60.

*(Ripristino del rapporto  
e risarcimento del danno)*

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisce all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 59, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata licenza o concessione.

Il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero a sua scelta al risarcimento del danno da determinarsi dal giudice in misura non inferiore a 12 e non superiore a 48 mensilità del canone, oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il

pagamento di una somma da lire 500.000 a lire 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al Titolo III della presente legge.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 61, che modifica l'articolo 60 del testo approvato dal Senato.

**P A L A , segretario:**

#### Art. 61.

*(Acquirente dell'immobile locato)*

La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) dell'articolo 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto ad un anno se nei confronti dell'acquirente è in corso un procedimento di rilascio non dovuto a morosità ovvero se l'acquirente è cittadino emigrato in un paese straniero in qualità di lavoratore e intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine di cui al primo comma si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 61. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 62, che modifica l'articolo 61 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 62.

(*Canone dei contratti soggetti a proroga*)

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti previsti nell'articolo 58 dall'inizio del sesto anno a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato a richiesta del locatore, a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nella misura del 20 per cento all'anno per i primi due anni e del 15 per cento all'anno per gli anni successivi della differenza risultante tra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo alla entrata in vigore della presente legge.

Ove alcuni parametri, coefficienti o altri elementi necessari per la determinazione del canone a norma dell'articolo 12 non siano noti in tempo utile, gli adeguamenti del canone di locazione di cui ai precedenti commi si applicano tenendo conto di tutti gli altri elementi noti, salvo i conguagli che decorreranno in ogni caso dalle date di cui ai commi precedenti.

Le parti possono liberamente concordare modalità diverse sempre che il canone definito non superi quello risultante dalla applicazione degli articoli 12 e 24.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 62. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 63, che modifica l'articolo 62 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 63.

(*Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga*)

Per i primi due anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge il canone di locazione relativo ai contratti previsti nell'articolo 58 non è aggiornato per gli effetti di cui all'articolo 24.

Dall'inizio del terzo anno il canone di locazione è aggiornato in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificate nell'anno precedente.

Se le variazioni sono in aumento, di esse si applica soltanto:

il 20 per cento dall'inizio del terzo anno;

il 40 per cento dall'inizio del quarto anno;

il 60 per cento dall'inizio del quinto anno;

il 75 per cento dall'inizio del sesto anno.

In ogni caso con l'integrale applicazione dell'equo canone l'aggiornamento di cui all'articolo 24 si applica nella intera misura ivi prevista.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 63. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**



Si dia lettura dell'articolo 64, che modifica l'articolo 63 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 64.

*(Particolari contratti soggetti a proroga)*

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, soggetti a proroga secondo la legislazione vigente, si applicano per la durata le disposizioni dell'articolo 58.

Fino al termine di tale durata il canone può essere modificato a richiesta del locatore mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificate nell'anno precedente.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 65, che modifica l'articolo 64 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 65.

*(Contratti in corso non soggetti a proroga)*

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1, il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione.

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti di cui al presente articolo a partire dall'inizio del secondo anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato su richiesta del locatore a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge nella misura del 50 per cento della differenza risultante fra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, non soggetti a proroga, si applicano le disposizioni di cui ai commi primo e secondo del presente articolo. Fino alla scadenza di cui al primo comma il canone può essere modificato, su richiesta del locatore, soltanto mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificate nell'anno precedente.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 65. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 67, che modifica l'articolo 66 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 67.

*(Contratti in corso soggetti a proroga)*

I contratti di locazione di cui all'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la seguente durata:

a) anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964;

b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;

c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

La durata di cui sopra decorre dal giorno e dal mese, successivi alla entrata in vigore della presente legge, corrispondenti a quelli di scadenza previsti nel contratto di locazione; ove tale determinazione non sia possibile, dallo stesso giorno di entrata in vigore della presente legge.

È in facoltà delle parti di stipulare anche prima della scadenza sopra prevista un nuovo contratto di locazione secondo le disposizioni del capo II, Titolo I, della presente legge.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il primo comma fino alle parole: « ed hanno la seguente durata: ». Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 67. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 68, che modifica l'articolo 67 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 68.

*(Aumenti del canone)*

Nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente articolo il canone corri-

sposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge per il restante periodo di durata del contratto, nelle misure seguenti:

1) non superiore al 15 per cento all'anno, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;

2) non superiore al 10 per cento all'anno per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;

3) non superiore al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti l'articolo fino al numero 1) compreso. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il n. 3). Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 68. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 69, che modifica l'articolo 68 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 69.

*(Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale)*

Alle scadenze di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 67 e a quelle di cui all'articolo 71, il locatore deve comunicare, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno sessanta giorni prima di tale scadenza, a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile.

L'obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo.

Tale obbligo non ricorre inoltre quando il locatore non intende procedere al rinnovo della locazione per i motivi indicati all'articolo 29.

Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'articolo 40.

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 18 mensilità, ovvero a 21 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore ed offerto dal terzo.

Qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione, al conduttore è dovuta l'indennità per avviamento commerciale nella misura di 18, ovvero di 21 mensilità per le locazioni con destinazione alberghiera sulla base del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. L'indennità dovuta è complessivamente di 21 ovvero di 28 mensilità per le locazioni con destinazione alberghiera nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 34.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai precedenti commi sesto e settimo.

Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 40.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il primo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il sesto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il settimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ottavo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'ultimo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 69. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 70, che modifica l'articolo 69 del testo approvato dal Senato.

**P A L A , segretario:**

**Art. 70.**

*(Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga)*

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 42 si applicano le disposizioni degli articoli 67 e 68.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 71, che modifica l'articolo 70 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 71.

*(Contratti in corso non soggetti a proroga)*

Le disposizioni degli articoli 27 e 42, primo comma, si applicano anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La durata non può comunque essere inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti di cui sopra per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il terzo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti il quarto comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 71. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 73, che modifica l'articolo 72 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 73.

*(Norme applicabili)*

Per i contratti previsti negli articoli 67, 70 e 71 il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con il preavviso di cui all'articolo 59. Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 35 a 39.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 74, che modifica l'articolo 73 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 74.

*(Rinvio)*

Le disposizioni degli articoli da 43 a 57 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente Titolo.

P R E S I D E N T E . Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 80, che modifica l'articolo 79 del testo approvato dal Senato.

P A L A , segretario:

Art. 80.

*(Uso diverso da quello pattuito)*

Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione.

Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

**P R E S I D E N T E .** Metto ai voti il secondo comma. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Metto ai voti l'articolo 80. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 81, introdotto dalla Camera dei deputati.

**P A L A , segretario:**

**Art. 81.**

*(Pubblicazione dei dati ISTAT  
sulla Gazzetta Ufficiale)*

Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT sono pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 82, che modifica l'articolo 80 del testo approvato dal Senato.

**P A L A , segretario:**

**Art. 82.**

*(Giudizi in corso)*

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 83, introdotto dalla Camera dei deputati.

**P A L A , segretario:**

**Art. 83.**

*(Relazione al Parlamento)*

Il Ministro di grazia e giustizia, di concerto col Ministro dei lavori pubblici, ogni anno, a decorrere da quello successivo all'entrata in vigore della presente legge, presenta al Parlamento, entro il 31 marzo, una relazione sulla applicazione del nuovo regime delle locazioni, che consenta di valutarne tutti gli effetti, ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione della presente legge.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Si dia lettura dell'articolo 85, introdotto dalla Camera dei deputati.

**P A L A , segretario:**

**Art. 85.**

*(Entrata in vigore)*

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.

**P R E S I D E N T E .** Lo metto ai voti. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Passiamo alla votazione del disegno di legge nel suo complesso.

**P I S A N Ò .** Domando di parlare per dichiarazione di voto.

**P R E S I D E N T E .** Ne ha facoltà.

\* P I S A N Ò . Onorevole Presidente, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, il Movimento sociale italiano-Destra nazionale vota contro questo progetto di legge sull'equo canone: questo disegno di legge, infatti, è tornato alla nostra Assemblea dalla Camera dei deputati con alcuni emendamenti che anziché migliorare il testo lo peggiorano, rendendolo sempre meno operante al fine di una giusta conciliazione tra i contrastanti interessi dei proprietari e degli affittuari.

La nostra parte, durante il lungo *iter* che caratterizzò l'esame e il dibattito del disegno di legge nelle Commissioni riunite giustizia e lavori pubblici e quindi la sua approvazione in Aula, non mancò di prendere decisa posizione contro di esso, mettendo in evidenza gli aspetti demagogici del suo contenuto che, mentre sostanzialmente proroga il blocco dei fitti e perpetua una trentennale ingiustizia a danno dei proprietari, specialmente dei piccoli risparmiatori, non soddisfa gli stessi inquilini per la modestia del fondo di solidarietà destinato a ridurre

l'onere degli aumenti con contributi riservati ai percettori dei redditi più modesti.

Durante quei dibattiti non mancammo, inoltre, di far presente l'artificiosità e l'araginosità della normativa del disegno di legge ai fini della determinazione del canone di locazione degli immobili, dovendo esso risultare dalla superficie convenzionale, dal costo base, illogicamente calcolato con valori superiori per le regioni del Centro-Nord e inferiori per quelle del Mezzogiorno e delle Isole, dalla tipologia, dalla classe demografica dei comuni, dall'ubicazione, dal livello di piano, dalla vetustà, dallo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili, dall'epoca della loro costruzione, dalle riparazioni straordinarie e da tutta una serie di accertamenti per i quali sarà inevitabile per ogni alloggio ingaggiare un geometra, subire notevoli spese anche per l'eventuale prestazione di un avvocato a seguito di prevedibili divergenze tra conduttori e locatori e, quindi, mancando una conciliazione, rimettersi alle decisioni del magistrato.

### Presidenza del vice presidente CATELLANI

(Segue P I S A N Ò ). Tutti questi rilievi, ai quali è da aggiungere la considerazione, condivisa anche da altri settori politici, di un colpo d'arresto definitivo dell'edilizia residenziale che è già in stato comatoso, con ripercussioni in numerosi altri settori industriali e quindi con un ulteriore aumento della disoccupazione, sono affiorati anche nel dibattito svoltosi nell'altro ramo del Parlamento, ma, così come avvenne in quest'Aula, anche alla Camera la preoccupazione di salvaguardare la stabilità di questo Governo che si regge su una maggioranza programmatica ha fatto cadere le resistenze di quei gruppi che sostanzialmente avversano, come noi, l'impostazione demagogica del disegno di legge, consentendone l'approvazione.

In relazione alla crisi edilizia è da aggiungere che è illusorio attendersi la sua ripresa dal piano decennale predisposto dal Governo perchè esso, se assicurerà un incremento all'edilizia popolare, non fronteggerà adeguatamente la fame di case che corrisponde all'incirca ad un fabbisogno annuo di 350.000 alloggi, cifra, questa, pari alla media annuale dei matrimoni e quindi della composizione di nuove famiglie. A tale bisogno può solo provvedere l'edilizia privata che ha rappresentato sempre l'80-85 per cento delle realizzazioni, ma per rimetterla in moto occorre assicurare adeguati crediti agevolati, esenzioni venticinquennali, redditi adeguati e notevoli modifiche alla legge Bucalossi.

Consequente alla battaglia sostenuta dal Movimento sociale italiano-Destra nazionale,

prima al Senato e nei giorni scorsi alla Camera, e di fronte ad una legge che non tarderà nella sua applicazione a dimostrarsi ingiusta e demagogica e fonte solo di numerosissime vertenze giudiziarie, il nostro voto contrario trova la sua giustificazione.

G O Z Z I N I . Domando di parlare per dichiarazione di voto.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

G O Z Z I N I . Signor Presidente, signor Ministro, onorevoli senatori, credo non ci sia bisogno di ripetere che l'approvazione testè avvenuta delle modifiche apportate dalla Camera ed il voto definitivo che ci apprestiamo a dare a questo disegno di legge rappresenta una data importante nel nostro paese, sia perchè coinvolge evidentemente l'interesse di milioni di persone, sia perchè pone fine — finalmente — ad un regime di blocco dei fitti che si trascinava da ben 44 anni. Così l'Italia, come è stato il primo paese in Europa ad adottare il blocco dei fitti, sarà l'ultimo a liberarsene.

Credo che di fronte ad un regime rimasto così a lungo, dei difetti, delle deficienze e dei rischi del quale nessuno ha dubbi, ad un certo momento il coraggio della novità, con le incognite che la novità può presentare e le difficoltà che può provocare, sia sicuramente preferibile a un prolungamento del vecchio che rappresenta in ogni caso una vita quanto meno asfittica sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista della sicurezza dei cittadini.

La Sinistra indipendente, il Gruppo al quale appartengo e per il quale in questo momento parlo, votò già a favore di questo provvedimento in prima lettura, nel dicembre dello scorso anno, e non ha oggi che da confermare quel voto favorevole, concordando pienamente con quanto diceva poco fa il Ministro e cioè che nessuna delle modifiche apportate dalla Camera altera le strutture portanti della legge quale fu impostata, e faticosamente redatta, qui al Senato nell'intero arco del 1977.

D'altronde, taluni suggerimenti avanzati dal nostro Gruppo, per esempio la proposta

di inserire nel regime dell'equo canone anche le sublocazioni, sono stati accettati dalla Camera. A maggior ragione, dunque, il voto favorevole.

Tra le modifiche apportate dalla Camera vorrei soffermarmi un momento, signor Presidente, sull'articolo 83, interamente nuovo, che prevede la relazione annuale del Ministro di grazia e giustizia e che contiene alla fine una mezza proposizione abbastanza curiosa, sulla quale conviene riflettere. Si dice che questa relazione deve consentire di valutare tutti gli aspetti dell'applicazione del nuovo regime « ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione della presente legge ». Credo sia un fatto abbastanza inedito, abbastanza nuovo che il legislatore ammetta esplicitamente come necessaria, senza nemmeno dire « eventualmente necessaria », la modifica a tempi brevi della legislazione che in quel momento sancisce. Certo è un fatto non bello quello di un legislatore così dubbioso di se stesso. Ma io ritengo che questo dubbio (o, se vogliamo, questa certezza) di dover cambiare a tempi brevi, a tempi rapidi, la sua stessa volontà, sia non solo legittimo, quasi come atto di modestia, ma addirittura doveroso. Perchè? Per due ordini di considerazioni (senza contare quelle possibili, di carattere morale, nel senso di non essere mai soverchiamente o trionfalistamente sicuri di quel che si fa).

Il primo ordine di motivi riguarda, lo sappiamo bene, la macchinosità del congegno e i problemi che ne derivano per l'applicazione della legge nella realtà concreta. Mi permetterei di richiamare la vostra attenzione, in particolare, sul ruolo dei comuni sui quali già si stanno accumulando compiti nuovi e non facili e che dispongono di forze sempre meno adeguate all'espletamento dei compiti stessi. I comuni hanno, attraverso questa legge, due adempimenti molto precisi: quello previsto nell'articolo 18, per cui entro la fine di ottobre dovranno fare la ripartizione in cinque zone del loro territorio, il che è fondamentale per l'applicazione della legge (e speriamo che ce la facciano, ma i commenti della stampa sono tutt'altro, e mi pare giustamente, che ottimisti in questo senso) e quello derivante dall'ar-

ticolo 75 per quanto concerne le ripartizioni delle somme che i comuni avranno dalle regioni per il fondo sociale.

Ritengo opportuno un forte incitamento per una mobilitazione — diciamo così, se la parola militaresca non fosse impropria — informativa e per un aiuto reale ai cittadini da parte di tutti gli enti pubblici ma anche da parte dei partiti, dei sindacati, delle associazioni degli inquilini e dei proprietari che, una volta diventato questo testo legge dello Stato, di là dalle polemiche, dovranno occuparsi di applicarla nel modo più rapido, nel modo più concreto, e soprattutto con lo scopo di ridurre quanto più possibile le liti e le controversie sulla cui proliferazione sono state avanzati molti allarmi. Occorre cioè scongiurare il pericolo, rilevato dal senatore Nencioni, degli « esperti in equo canone », che poi chiedono l'albo, le provvidenze, eccetera.

È molto interessante l'accento fatto dal Ministro all'aumento di competenze del giudice conciliatore, in attesa che la legislazione sulla magistratura onoraria possa avere tutto il suo nuovo sviluppo, da noi vivamente auspicato.

Il tema generale dell'attuazione delle leggi — e concludo su questo punto — minacciate spesso di aborto (scusate il riferimento) è un tema che dovrebbe sempre più preoccuparci (pensiamo, non foss'altro, a quella sull'occupazione giovanile, morta, si può dire, appena nata).

L'altro ordine di motivazioni che rende non solo legittima ma doverosa la riserva del legislatore su se stesso riguarda non tanto il fatto che si tratta di una legge di compromesso tra interessi opposti (grosso modo quelli degli inquilini e quelli dei proprietari) presenti, si può dire, in tutte le forze politiche (nella società di oggi nessun partito rappresenta esclusivamente gli interessi degli inquilini o quelli dei proprietari), ma riguarda proprio l'assenza di modelli, di riferimenti precisi, dal momento che vogliamo dire no alla statalizzazione completa del problema delle abitazioni ed un no altrettanto fermo alla completa liberalizzazione. Quindi la ricerca di un compromesso, nel senso superiore e non deteriore della parola, di una soluzione

intermedia, diventa una via tanto obbligata quanto difficile, ma è proprio su questo terreno, in questa direzione, che si scopre il valore del « caso italiano », come si dice. Dire « all'italiana » può essere una espressione indicante un pressappochismo confuso, ma può significare, appunto, anche la ricerca di una strada diversa che faccia maturare il positivo presente nelle altre. È questa la strada, del resto, aperta dalla nostra Costituzione.

Mi sia permesso, signor Presidente, sottolineare anche come questa legge abbia una scadenza precisa, quella prevista dall'articolo 12 della riforma del catasto. È un compito su cui conviene richiamare Governo e Parlamento, perchè lo tengano ben presente.

Riteniamo che questa legge — e concordiamo senza riserve, anche qui, con l'affermazione del Ministro — sia comunque migliore del regime giuridico attualmente vigente. È un grosso passo avanti tanto più se collegata con la recente legge (degli inizi dell'anno scorso) sul regime dei suoli, col piano decennale per l'edilizia che ci accingiamo ad approvare e con altri provvedimenti che si potranno avere in questo campo; questa legge potrà costituire una seria spinta per promuovere una soluzione corretta, giusta ed umana del problema della casa nel nostro paese, problema che non coinvolge semplicemente un bene strumentale, ma qualcosa che inerisce alla dimensione più profonda, più intima della persona e della famiglia. Questa legge avvia finalmente il superamento di quegli squilibri che si sono accumulati nel trentennio che ora si conclude, squilibri che sono effetto soprattutto della speculazione edilizia (cito ancora una volta come emblematico il film di Rosi « Le mani sulla città ») che ha dato luogo all'abbondanza di appartamenti lussuosi e alla corrispondente carenza di alloggi popolari (di qui, tra l'altro, la difficoltà, che tutti riscontriamo, per le nuove coppie di trovare un alloggio indipendente ed autonomo) con la proliferazione, anche essa abnorme, della proprietà della seconda e della terza casa da parte di chi già possiede la prima. In questo campo siamo purtroppo arretrati rispetto a tutti i paesi della Comunità europea.

Noi confidiamo anche che questa legge possa contribuire ad una ripresa economica del



settore dell'edilizia, proprio perchè lo scoraggiamento a questo settore veniva dall'incertezza della situazione e dall'attesa appunto dell'equo canone. Quando la legge sarà in vigore — il che avverrà tra poco dato che il Senato si appresta a dare il voto definitivo alla legge stessa — non ci sarà più incertezza e la certezza sarà un fatto positivo per lo sviluppo, la ripresa del settore edilizio. Diamo quindi il nostro voto favorevole, come diceva il relatore De Carolis, senza trionfalismi, senza speranze messianiche, ma con una convinzione realistica, con la speranza fondata che le previsioni apocalittiche di cui ha parlato la stampa (addirittura la coabitazione forzata!) possano venire del tutto stornate, non ci sia bisogno di alcun *referendum* abrogativo, cioè di conferma popolare da parte del corpo elettorale, come si minaccia da parte liberale, e che la legge possa dare quei frutti, quei risultati che abbiamo detto. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

P A Z I E N Z A . Domando di parlare per dichiarazione di voto.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

P A Z I E N Z A . Onorevole Presidente, onorevole Sottosegretario, onorevoli colleghi, le modifiche apportate dall'altro ramo del Parlamento sono in definitiva di scarso momento e danno una ulteriore coloritura demagogica alla legge, là dove si consentono ulteriori ritardi nei pagamenti del canone, o si introducono norme di dubbia attuazione (quando, ad esempio, si richiede che l'immobile debba essere completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei — e qui la modifica della Camera — per consistenza e qualità all'uso convenuto ai fini della miglioramento prevista per gli appartamenti ammobiliati. Non è difficile prevedere la ricca casistica di cui dovrà interessarsi la giurisprudenza per stabilire la consistenza e la qualità del mobile e vedremo se l'acero, il faggio, il mogano siano o no di qualità idonea a far derivare la qualifica di mobiliato per l'appartamento e quindi giustificare le migliorazioni previste). Altre modifiche sono di carattere meramente formale, altre sono de-

gli aggiustamenti: quando, ad esempio, all'articolo 16 vengono tagliate alcune aliquote per le abitazioni di tipo ultrapopolare e inasprite altre per abitazioni di tipo rurale; precisazioni a volte necessarie. L'unica modifica che riteniamo valida è dove si impone che i proventi della parte sanzionatoria della legge affluiscono al fondo sociale pur nella delimitazione angusta che il legislatore ha voluto dare a questo istituto che noi avevamo proposto. Quindi non mi sembra sia il caso di soffermarsi eccessivamente sulle modifiche che, ripeto, o sono di carattere meramente formale o sono peggiorative in senso demagogico o costituiscono nient'altro che delle coloriture che vanno inserite nel contesto di una legge che abbiamo già avuto modo ampiamente di criticare.

In sede di dichiarazione di voto desidero riaffermare ancora una volta l'atteggiamento del mio Gruppo che non si è mai sentito estraneo alla problematica viva che è stata affrontata da questo disegno di legge, ma che ha cercato di contribuire a migliorare una normativa che non esito a definire pessima; le parti migliori possono ben essere rivendicate al contributo positivo del mio Gruppo.

Debbo lamentare, ad esempio, — uno dei tanti lamenti — che era stato introdotto proprio ad iniziativa del nostro Gruppo un filtro di conciliazione preventivo destinato ad alleggerire il poderoso contenzioso che si scatenerà sulle spalle dei pretori i quali per il loro scarso numero, specie nelle grandi città, non potranno affrontare questi problemi, mentre la Camera dei deputati ha abbandonato o comunque diminuito d'importanza tale filtro. Mentre nella legge apparentemente l'*iter* è rapido, nella realtà i problemi saranno risolti a distanza di anni. Ci eravamo affidati alla più vasta rete dei conciliatori, ma purtroppo questo filtro conciliativo necessario e che era stato accettato da tutte le forze politiche, poi dalle stesse forze politiche, nell'altro ramo del Parlamento, è stato dimezzato attraverso la suddivisione di competenze tra pretore e conciliatore, suddivisione che investe anche il tentativo previo di conciliazione, con il che si vanifica lo spirito della norma che era stata da tutti accettata.

Un peggioramento vale l'altro e a questo punto non mi resterebbe che riportarmi alle precedenti dichiarazioni di voto, agli interventi del mio Gruppo nel dibattito. Solo una brevissima replica al Ministro che ha parlato delle luci ed ombre del provvedimento e, con un certo calore, dovuto senza dubbio alla sua buona fede, ha detto che le luci prevalgono. Non esitiamo a dare atto al Ministro della buona volontà, ma non esitiamo ad affermare che una legge va misurata e giudicata non sulla base delle intenzioni che la determinano ma rispetto alla sua formulazione concreta e nella formulazione di questa legge, nel contrasto fra luci ed ombre, la luce che intravede il Ministro può essere solo quella della speranza, della buona fede di cui gli voglio dar credito, a meno di non voler pensare che usiamo delle tavolozze diverse, la mia forse più vivace, la sua più garbata, più sfumata nei toni, dove però il grigio appare come una macchia di luce, il che lascerebbe comprendere le affermazioni che assolutamente non condividiamo.

Il Ministro ha detto che si tratta di una legge di compromesso e noi siamo ben consapevoli di ciò, ma abbiamo il fondato timore che in questo compromesso le sinistre escano vincenti, in una vittoria di Pirro però, che probabilmente le travolgerà a lungo andare, quando il popolo lavoratore si sarà reso conto che questa legge è uno strumento esiziale per l'edilizia e per il sorgere di nuove case e quando saprà attribuire alle attuali formazioni maggioritarie e della sinistra le colpe che esse hanno nell'aver portato avanti impostazioni teoriche per issare bandiere vittoriose sulle macerie fumanti di una società in cui lo stesso popolo altro non ricavi che disagio e malessere. Questo compromesso che vede vincenti le sinistre lo respingiamo, mentre abbiamo sempre accettato tutto quanto fosse compatibile con i veri interessi del popolo italiano.

Il Ministro ha parlato poi delle consuete revisioni delle circoscrizioni giudiziarie, del nuovo disegno di legge sul conciliatore ed ha concluso dicendo che questa è una data importante per la nostra nazione: io temo che questa non solo non sia una data importante ma sia una data triste, sia una data funesta,

una data in cui abbiamo dato un colpo mortale all'edilizia. Nell'annunciare e nel riconfermare il voto contrario del Gruppo di democrazia nazionale, dico che questa legge sull'equo canone, che va giudicata rispetto alla sua formulazione piuttosto che alle intenzioni, è una pessima legge: è astrusa, in molti casi sciocca, scontenterà gli inquilini e i proprietari e soprattutto scoraggerà le costruzioni di nuove case, senza le quali è ridicolo, è vaniloquio parlare della soluzione del problema sociale della casa. (*Applausi dalla destra*).

B A L B O . Domando di parlare per dichiarazione di voto.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

B A L B O . Signor Presidente, non ho voluto prendere la parola in discussione generale su questo disegno di legge sull'equo canone (sarebbe stata la terza volta) perchè nel nuovo testo che ci viene proposto nulla o quasi è mutato rispetto a quello precedente. È vero che la Camera dei deputati ha apportato modifiche e alcuni miglioramenti, ma tutti di carattere secondario che non hanno dato maggior respiro alla legge.

L'intesa politica fra i partiti che sostengono il Governo non si è smentita ed ha fatto quadrato attorno al testo in esame. Purtroppo, non abbiamo alcuna ragione di sperare che con l'approvazione di questa legge quegli effetti depressivi che essa già solleva abbiano termine; al contrario noi riteniamo che questa legge ne produrrà di nuovi che andranno a sommarsi alle difficoltà già derivanti al settore delle abitazioni da una legislazione dei suoli e della casa che ha addossato alla produzione edilizia, soprattutto negli ultimi anni, crescenti oneri e sempre nuovi ostacoli.

Voglio ricordare che la proposta liberale in materia di equo canone, presentata alla Camera fin dal 6 dicembre del 1976, si diversificava in modo marcato e coraggioso rispetto alle proposte presentate da altre parti politiche e da altre forze sociali, nonchè dalla proposta del Governo. Diversi sono infatti i criteri di fondo e i metodi di azione che i liberali ritengono di dover perseguire per ga-

rantire ai cittadini case in numero sufficiente e a costo equo. Diverso è soprattutto il quadro generale di organizzazione della politica della casa che deve essere conseguito e di cui l'equo canone è un importante elemento.

In modo coerente con le più avanzate esperienze dell'Europa occidentale, i liberali ritengono che nel settore dell'edilizia abitativa solo il recupero di condizioni più regolari di mercato possa consentire di superare le attuali strozzature e permettere il regolare afflusso di capitali al settore.

Ogni politica delle locazioni che per fare fronte alle difficoltà contingenti si proponesse in via di principio e in via di fatto di rifiutare il riferimento a meccanismi di mercato porterebbe in futuro a peggiorare la situazione in quanto interromperebbe definitivamente l'afflusso dei capitali nel settore e farebbe calare la già attualmente insufficiente produzione di case.

La disciplina dell'equo canone deve quindi porsi come obiettivo il recupero di una condizione più corretta per il funzionamento del mercato e non la sua sostituzione con determinazioni basate su valori convenzionali stabiliti dal potere politico.

I conti, questi conti che non facciamo mai abbastanza chiaramente, inducono i liberali alla critica nei confronti di questo equo canone perchè cedere ancora una volta alla demagogia significa fallire nel rilancio della produzione edilizia e creare le premesse per dovere, in tempi non lontani, riaffrontare nuovamente situazioni di blocco delle locazioni.

Questa legge, voluta dalla maggioranza, si allontana volutamente dalla logica di mercato, tanto è vero che in base ad essa in alcune città si avrà un abbassamento del costo delle locazioni mentre in altre tale costo subirà un notevole aumento. Ho voluto fare questa precisazione per dire che la nostra valutazione non dipende da una scelta di classe o di parte o da una posizione che si voglia assumere da parte nostra a beneficio dell'una o dell'altra delle parti interessate. Da parte liberale vi è una critica di principio, innanzi tutto, che ci porta a giudicare inammissibile il criterio del valore convenzionale che del resto fu escluso in partenza dagli stessi partiti che oggi sostengono l'approvazione della leg-

ge come, ad esempio, la Democrazia cristiana che nella primavera del 1976, con una proposta presentata proprio dall'onorevole Speranza, prevedeva un canone del 5 per cento assumendo come base per il calcolo il valore venale dell'immobile. Anche il Partito socialista nello stesso periodo proponeva di assumere come base di calcolo il valore denunciato ai fini fiscali da parte del proprietario. Si tratta di un principio che fu confermato anche negli accordi programmatici del 1977 che in questo modo vengono ad essere disattesi.

Siamo convinti che, per superare la crisi della produzione edilizia e per consentire l'offerta di abitazioni in affitto a un prezzo veramente equo, l'unica strada efficace sia il recupero di condizioni di mercato più regolari, tali da consentire l'afflusso di investimenti più adeguati verso il settore. Con questa legge invece il funzionamento del mercato è sostituito da determinazioni su valori convenzionali stabiliti dal potere politico. Questo sistema scoraggerà inevitabilmente gli investimenti privati nel settore e costituirà quindi un nuovo esempio di una politica che abbiamo costantemente criticato, riscontrabile anche in altri rapporti di carattere economico e sociale: è una politica di carattere essenzialmente protettivo, nel senso deteriore del termine, che privilegia sempre chi sta dentro il sistema a danno di chi cerca legittimamente di entrarvi, e in questo caso soprattutto a danno delle famiglie di nuova costituzione.

Nella sostanza, la legge disattende i punti principali che furono indicati nel parere del CNEL nell'aprile 1977; disattende in particolare le esigenze di incentivare l'afflusso del risparmio all'investimento in abitazioni, la promozione dell'attività edilizia, la costituzione di un meccanismo semplice, capace di contenere le varie forme di contenzioso che saranno invece moltiplicate fino al paradosso dalla complicata casistica contenuta negli articoli di questa legge. La sostanza, il concetto, il principio non muta: con questa legge l'Italia ha compiuto un ulteriore passo sulla via dell'economia socialista. Questa legge, ponendo il risparmio, riducendo o quasi eliminando la possibilità di nuove costruzioni, finirà, ove non venga in futuro corretta, col ne-

gare le case alle centinaia di migliaia di giovani coppie che ogni anno si affacciano alla vita e da questa attendono la possibilità di una abitazione. Questa legge si allontana sempre più dalla stessa economia libera dell'Occidente.

Il ministro Bonifacio, con la sua indubbia abilità dialettica e di giurista, ha difeso in modo efficace questa legge e nessuno più di noi si augura che egli abbia ragione. Ma se avevamo delle incertezze in ordine all'orientamento di questa legge, esse ci vengono confermate dalla lealtà e dalla obiettività con le quali esponenti della maggioranza si sono espressi nei loro interventi nell'altro ramo del Parlamento, come oggi stesso ha fatto il senatore Nencioni, come ha fatto in Commissione sollevando i suoi dubbi il senatore Bausi e oggi stesso, nella sua dichiarazione di voto, il senatore Pazienza; espressioni che confermano le nostre valutazioni ma che conducono, con un voto diverso dal nostro no, all'approvazione di questa legge.

O T T A V I A N I . Domando di parlare per dichiarazione di voto.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

O T T A V I A N I . Signor Presidente, signor rappresentante del Governo, onorevoli senatori, il Gruppo comunista approverà il disegno di legge che abbiamo discusso. Dopo un anno e mezzo di dibattito nei due rami del Parlamento, di discussioni, di scontri, di prese di posizione non sempre meditate e fortunatamente riassorbite in prosieguo di tempo, in uno sforzo di mediazione che tenesse presenti gli interessi generali del paese oltre che gli interessi delle parti sociali direttamente investite dal provvedimento legislativo, dopo un così ampio dibattito che dalle Aule parlamentari ha interessato anche il paese, credo che siano sufficienti brevi dichiarazioni per illustrare i motivi del nostro atteggiamento favorevole.

Almeno tre sono le ragioni di fondo che al di là di alcune riserve nostre, che permangono su particolari norme del disegno di legge, riserve che d'altra parte abbiamo puntualmente e dettagliatamente sottolineato nel cor-

so del dibattito, ispirano il nostro voto favorevole.

La prima consiste nel fatto che questo disegno di legge deve essere visto — perchè oggettivamente lo è — come un momento significativo di un complesso di norme, in parte già varate dal Parlamento, come la legge numero 10 sulla edificabilità dei suoli che crea nuovi strumenti per una efficace programmazione dell'uso razionale e non più speculativo del territorio, o come la legge n. 513 che ha definito il canone sociale e detta norme moderne e attente sull'uso del patrimonio edilizio pubblico, in parte in via di approvazione: fra qualche giorno quest'Aula dovrà affrontare un tema di grande rilevanza, il piano decennale per l'edilizia residenziale che l'8ª Commissione sta in queste ore licenziando appunto per l'esame in Aula. Si tratta di un piano destinato a rilanciare l'edilizia nei suoi molteplici aspetti, l'edilizia sovvenzionata, quella agevolata e quella convenzionata, e nel contempo, per la prima volta in modo concreto, si dettano norme e si mettono a disposizione finanziamenti per un'azione di recupero del patrimonio edilizio esistente. E noi sappiamo quanto consistenza abbia questo settore edilizio. Il piano decennale è dunque un provvedimento certamente decisivo perchè assicura continuità di flussi finanziari e consente, oltre alla costruzione di una massa cospicua di alloggi (è stato calcolato che saranno all'incirca 80.000 all'anno), anche l'avvio di un processo di standardizzazione e di industrializzazione dei processi produttivi con riflesso nei costi che oggi tutti sappiamo essere eccessivamente elevati.

Se poi a questi provvedimenti, già varati o di imminente approvazione, aggiungiamo quello relativo al risparmio casa destinato ad agevolare l'utilizzazione del risparmio privato nel settore dell'edilizia, provvedimento che è stato annunciato dal Ministro dei lavori pubblici (ed anzi colgo l'occasione per sollecitarne la presentazione al Parlamento), vediamo che finalmente nel nostro paese sta prendendo corpo una normativa organica destinata a realizzare una politica della casa che sia nuova, sia moderna, sia democratica, cioè in grado di rispondere alle esigenze che sono ormai maturate

profondamente nella società italiana e che da troppo tempo sono rimaste insoddisfatte.

A fondamento di questo complesso di norme, nel quale vi sono anche quelle relative alla disciplina dell'equo canone — e questo va ricordato, anche in risposta ad apprezzamenti, invero estremamente superficiali, ascoltati anche in quest'Aula — stanno alcuni principi essenziali della nostra Costituzione: il diritto alla casa che la società ha il dovere di rendere concreto e operante, e non proclamare solo come principio; la funzione sociale della proprietà privata; l'uso programmato delle risorse, ad evitare gli sperperi che sono avvenuti; il dovere della collettività di conciliare opposti interessi, nel rispetto reciproco, ma anche nel rispetto degli interessi generali del paese.

Proprio nel fatto che il disegno di legge sull'equo canone si inquadra in questo sforzo di profondo rinnovamento legislativo che il Parlamento va compiendo, è la prima ragione del nostro assenso.

La seconda — come è stato ricordato anche da molti colleghi ed in modo efficace anche dal ministro Bonifacio — consiste nel fatto che il disegno di legge che stiamo esaminando pone fine al regime dei blocchi. Abbiamo sentito date diverse; in realtà il blocco è ancora più antico di quanto qui si è detto: il blocco è cominciato il 2 gennaio 1934 con un regio decreto che portava il numero 274. Quarantotto anni, dunque, di blocco! Mezzo secolo! Un'intera epoca storica nel corso della quale nel settore dell'edilizia — per stare solo a questo — si sono verificati i fenomeni che tutti conosciamo e che sono innegabili: distorsioni e ingiustizie di ogni genere; si sono accumulate stridenti contraddizioni in seno alle categorie sociali, sperequazioni e conflitti tra inquilini e proprietari; si sono create le condizioni per un mercato distorto che ha conosciuto i fenomeni ben noti della speculazione, dell'abusivismo, dello sperpero di ingenti risorse per costruire alloggi che poi sono rimasti sfitti ed invenduti.

Vi è da domandarsi piuttosto se sia stato del tutto casuale un fatto del genere e cioè che il blocco possa essere durato per mezzo secolo. Credo che nessun fenomeno duri

tanto tempo senza una precisa ragione. La ragione vera è questa: il blocco, punendo vecchi risparmi e vecchi investimenti, rispondeva ad un'altra logica, cioè lasciava via libera, anzi alimentava lo sviluppo caotico e speculativo dell'edilizia libera, perchè in Italia in questi anni si è costruito — anche troppo si è costruito! — ma non nel senso che la società nazionale chiedeva, nel senso di soddisfare la fame di alloggi economici e popolari.

Il risultato, allora, a tanti anni di distanza è che esiste una domanda di alloggi popolari, di alloggi accessibili, che è gravemente insoddisfatta e che talora crea situazioni esasperate fino alla disperazione soprattutto per le giovani famiglie in cerca di alloggio.

Ma la nostra soddisfazione non deriva tanto dall'aver posto fine a questa situazione di blocco, come peraltro esplicitamente richiesto dalla Corte costituzionale, ma dal modo come questo blocco è stato superato. Infatti — non dobbiamo dimenticarlo, colleghi — i pericoli che si uscisse dal blocco con una selvaggia liberalizzazione, invocata ancora qui pochi minuti fa da altri colleghi, non erano immaginari: c'erano e ci sono forze sociali e politiche che hanno premuto e premono in questa direzione. Non a caso — dobbiamo ricordarlo — il confronto su questa legge è durato così a lungo ed ha conosciuto momenti di asprezza ed anche momenti di rottura.

Se quella della selvaggia liberalizzazione del mercato edilizio fosse stata la soluzione prescelta, le conseguenze sarebbero state gravissime, perchè un mercato distorto e carente, come quello edilizio, un mercato in profondo squilibrio tra offerta e domanda di alloggi, avrebbe certamente imposto costi insostenibili da milioni di famiglie di lavoratori e penso insostenibili dall'intero sistema economico nazionale ed avrebbe perciò provocato tensioni sociali così acute da renderle probabilmente ingovernabili.

Con questa legge, invece, si esce dal blocco in modo coerente con le esigenze del paese, con una giusta armonizzazione degli interessi contrastanti, con una soluzione moderna e — va ricordato — con una soluzione vicina alle esperienze che sono state realiz-

zate in altri paesi europei, già ricordati da altri colleghi, e che riconosce in sostanza alla collettività il diritto-dovere di intervenire nel rapporto locatizio tra privati perchè nessuna delle due parti prevalga ingiustificatamente sull'altra.

Con questa legge, dunque, vi è l'avvento di un principio riformatore ispirato ai criteri del rigore e della giustizia sociale.

La terza ragione del nostro assenso alla legge e soprattutto del nostro impegno nel paese perchè la legge nella sua concreta attuazione dia i risultati sperati, sta nel fatto che abbiamo piena consapevolezza della complessità e novità di questo provvedimento che ha così grandi implicazioni sociali e siamo anche consapevoli della sua certamente non facile concreta applicazione. Sentiamo che l'impatto con la realtà sociale del paese può non essere del tutto tranquillo e pacifico. È perciò necessario che la legge sia sostenuta unitariamente e con impegno da tutte le forze politiche che compongono la maggioranza, oggi qui nell'Aula nel consegnarla al paese, domani, nei mesi a venire, perchè sia gestita nel modo migliore possibile.

Abbiamo sottolineato tante volte il carattere transitorio e sperimentale della disciplina dell'equo canone. Anche questo carattere della legge impone alle forze politiche, al Parlamento, al Governo una vigile opera di sostegno e di controllo perchè le conseguenze pratiche di ordine sociale ed economico siano in armonia con i principi ispiratori della legge stessa.

Per concludere, signor Presidente, voglio ricordare al rappresentante del Governo che nel corso della precedente discussione, che si concluse a dicembre, fu preso impegno da parte del Governo di procedere, accogliendo un ordine del giorno presentato dalla nostra parte, alla definitiva sistemazione e revisione del catasto che deve costituire, questo è l'impegno, il punto di approdo per superare quelle difficoltà tecniche che la legge presenta, quelle valutazioni convenzionali del valore degli alloggi che possono non corrispondere alla realtà di fatto esistente in Italia.

Per questo dunque è necessario che si lavori a rendere concreto quell'impegno che

sappiamo essere estremamente gravoso e che chiederà tempi lunghi, ma bisognerà muoversi e partire se vogliamo ancorare questa legge al catasto togliendole il suo carattere transitorio. Mi associo ai colleghi che hanno ricordato come sia necessario da parte di tutti, in modo autonomo, ma anche da parte del Governo che venga posta in essere una campagna di informazione per mettere in condizione tutti i cittadini di conoscere con obiettività le norme di questa legge. È anche da prevedere, infatti, che vi saranno forze che avranno volontà e interesse a seminare zizzania e a creare confusione laddove invece abbiamo bisogno di obiettività e di chiarezza. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

V E N A N Z E T T I . Domando di parlare per dichiarazione di voto.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

V E N A N Z E T T I . Signor Presidente, onorevole rappresentante del Governo, onorevoli colleghi, quando all'inizio del mese di dicembre dello scorso anno approvammo in quest'Aula il disegno di legge cosiddetto dell'equo canone, noi repubblicani dicemmo chiaramente che non ci riconoscevamo in quel disegno di legge e dicemmo anche che avremmo votato a favore proprio perchè ritenevamo di dover far prevalere su ogni particolare motivo di riserva la possibilità che il Parlamento potesse dare finalmente al paese una legge quanto meno valida per superare l'incostituzionale e ingiusto regime del blocco delle locazioni.

Le nostre preoccupazioni, le nostre riserve su quel disegno di legge, che ci perviene oggi dalla Camera dei deputati sostanzialmente nello stesso testo da noi approvato nel mese di dicembre (mi sia consentito qui aprire una parentesi; probabilmente questi otto mesi si sarebbero potuti utilizzare per modificare alcune norme che noi stessi, presi dai contrasti sulla sostanza di alcuni articoli, ritenevamo che meritassero una certa revisione anche di carattere formale; sempre restando nella parentesi, forse avremmo dovuto recuperare in qualche modo questi otto

mesi nel disegno di legge: esso prevede delle scadenze, dei periodi transitori, ma quando l'abbiamo approvato eravamo tutti d'accordo che i famosi cinque anni, che i quattro mesi dopo i quali entra in vigore la possibilità dell'adeguamento del canone, partivano, se non proprio dal momento in cui l'approvavamo, quanto meno dal primo gennaio 1978; solo per una impuntatura — mi sia consentito dirlo con estrema chiarezza — di qualche collega dell'altro ramo del Parlamento, si volle ritardare l'approvazione di questo disegno di legge pensando di modificarlo sostanzialmente; ricordiamo la battaglia fatta qui per l'estensione dell'equo canone ai locali ad uso non di abitazione mentre dopo otto mesi ce lo ritroviamo nello stesso testo; avremmo potuto utilizzare diversamente questi otto mesi e dare sicurezza e tranquillità alle famiglie che in questo tempo hanno visto ulteriormente aggravata la situazione) le nostre preoccupazioni e le nostre riserve — dicevo — riguardavano non tanto — tendo a chiarirlo di nuovo — questa o quell'altra singola norma, se il tasso di rendimento fosse più o meno adeguato, se quel parametro, se quell'indice fossero più o meno adeguati: il fatto era che una certa impostazione generale della legge, che ha finito con il prevalere, ci preoccupava. A nostro giudizio, è stato soprattutto commesso un errore di fondo: quello di aver voluto assegnare alla legge stessa troppi obiettivi, quali quelli di politica urbanistica, di assetto del territorio, di risoluzione del problema dei centri storici, dei canoni di locazione e dei contratti di locazione, di soluzioni di problemi sociali relativi alla disponibilità della casa, di distribuzione del reddito, di problemi di politica economica generale e così via; una massa di problemi così drammatici che un disegno di legge da solo non poteva risolvere. L'aver voluto tentare di utilizzare un solo disegno di legge per affrontare questi problemi è, a nostro giudizio, all'origine degli scontri che si sono verificati tra le diverse forze politiche e che hanno tenuto bloccato questo disegno di legge per un anno e mezzo. Dovevamo limitarci a vedere come uscire dal blocco delle locazioni, che tutti abbiamo riconosciuto oltre-

chè incostituzionale anche ingiusto (ricordava giustamente poco fa il senatore Ottaviani che si tratta di 45 o 46 proroghe nell'arco di 40 anni, in media di una proroga l'anno, e diceva che quando si protrae così a lungo nel tempo un sistema dei blocchi non è un fatto casuale, ma ci sono talvolta delle ragioni di scelta; concordo con questa sua diagnosi), in un modo transitorio verso un'altra situazione. La nostra preoccupazione — ripeto — è che avendo voluto assegnare tutti questi obiettivi ad un solo disegno di legge, non tanto si è finito per creare uno strumento di difficile applicazione (perchè anch'io sono convinto che se tutti insieme, forze politiche e forze sociali, ci impegneremo di fronte al paese con i nostri concittadini a spiegare l'importanza di questa legge, dimostreremo come le difficoltà — dopo un primo impatto che obiettivamente ci sarà e che non si poteva evitare tenuto conto dei quarant'anni e più del blocco delle locazioni — di questi meccanismi operativi della legge potranno essere superati), quanto per mantenere ancora come punto interrogativo la scelta di fondo del Parlamento e delle forze politiche rispetto al problema della casa; non al problema della casa nel senso tecnico — approveremo tra pochi giorni il piano decennale dell'edilizia, cioè sugli interventi che debbono essere effettuati — ma se nel nostro paese debba ancora esistere un principio di proprietà della casa. Diciamolo chiaramente, è rimasto in sospeso; al di là di tante altre affermazioni che sono state fatte, nei dibattiti stessi che abbiamo avuto più ancora che nel Parlamento anche con le forze sociali, abbiamo avvertito — e in questo hanno ragione alcuni rappresentanti dei piccoli proprietari — un disagio, quasi che ritornasse una vecchia frase, cioè della proprietà come furto; cioè i piccoli proprietari si sono sentiti quasi investiti, quasi fosse una colpa possedere due, tre o quattro appartamenti.

Diciamolo chiaramente, è stato un po' questo quello che, a mio giudizio, ha reso meno chiaro tutto il dibattito che si è svolto in questi due anni su questo problema dell'equo canone. La legge rimane con questo punto interrogativo perchè i vincoli che an-



cora restano sono notevoli anche se sappiamo quali sono le difficoltà per poter tornare ad un regime di libertà, non dico di libertà assoluta perchè ci rendiamo conto che non solo non sarebbe possibile e sarebbe profondamente ingiusta in questo momento ma forse anche in prospettiva poichè la funzione sociale della proprietà deve avere una prevalenza maggiore di quella del passato. Tuttavia questo interrogativo resta. Ed è questo che in parte motivava le nostre riserve al disegno di legge, cioè la preoccupazione che un sistema che si limiti a regolare i canoni poi vada incontro nel lungo periodo ad una crisi di rigetto non dissimile da quella verificatasi per il blocco dei fitti, ponendo così il paese probabilmente di fronte alla necessità di operare una scelta precisa tra meccanismi di mercato e meccanismi economici di assegnazione degli alloggi. Cioè si tratta di capire se l'investimento nella casa potrà tornare ad essere in un domani non lontano un elemento caratteristico del panorama economico del nostro paese.

Questa legge non fa una scelta di tipo dirigtico come qualcuno ha voluto sostenere, altrimenti noi non l'avremmo votata, cioè una scelta appunto nel senso di abolire il concetto della proprietà della casa, ma rimane un po' a metà. Questo lo dobbiamo riconoscere. Quindi si tratta di vedere nella fase di applicazione della legge stessa quali saranno i correttivi che dovremo apportare e soprattutto se ci sarà la possibilità di uno sforzo comune per potere in un tempo ragionevole — difficile prevedere quanti saranno gli anni, cinque, sei, sette, otto — far sì che il problema della casa non dico sia risolto, ma quanto meno presenti aspetti meno drammatici di quelli attuali, che ci sia la possibilità di ricreare una certa mobilità delle famiglie nelle case stesse. Non ci nascondiamo che un aspetto fortemente positivo di questa legge è quello appunto di venire incontro alle situazioni drammatiche e più deboli di molte famiglie.

Quindi, probabilmente non poteva essere fatto diversamente per quanto riguarda gli aspetti economici; ma il rischio contenuto in questo disegno di legge è che se i meccanismi (in un tempo ragionevole, così come

ha previsto la legge, e su questo non concordo affatto con le critiche che i tempi siano troppo lunghi: sono tempi decisamente ragionevoli appunto per uscire da questa situazione) che metteremo in atto per aumentare la disponibilità delle case non avranno prodotto tutti i propri effetti ci potrà essere il rischio di ritrovarci ancora nella situazione attuale e quindi quei meccanismi stessi che noi abbiamo previsto nella legge per ritornare alla piena disponibilità della propria abitazione rischiano di dover essere successivamente bloccati.

Questo è il rischio principale della legge. Ma, ripeto, noi abbiamo approvato questa legge nel mese di dicembre del 1977 ed oggi confermiamo questo nostro voto proprio perchè ci facciamo carico delle difficoltà che sussistevano nell'uscire da un regime di blocchi, con un disegno di legge che potesse raccogliere il maggior numero di consensi e non tanto per una valutazione di schieramento politico quanto perchè siamo convinti che un provvedimento di questo genere che investe milioni di famiglie si poteva realizzare solamente con il più largo consenso delle forze politiche; starei per dire che tra una migliore legge, forse approvata con un minor margine di maggioranza, e una legge non dico cattiva, ma più discutibile, ma approvata con un maggior margine di maggioranza, opto per questa seconda soluzione, non per problemi di schieramento politico ma perchè rispetto all'impatto che questa legge creerà nel paese dovremo avere il consenso del maggior numero possibile di forze politiche e sociali. Pertanto, a nome del Gruppo repubblicano, riconfermo il nostro voto favorevole, impegnandoci, pur con le riserve che ho espresso, a che questa legge trovi piena applicazione, piena rispondenza nell'opinione pubblica; faremo quindi tutto il nostro meglio e quanto è in noi per dare questo contributo, augurando che le riserve e le critiche che abbiamo espresso si rivelino alla luce dei fatti infondate, il che darebbe maggior ragione al voto che oggi esprimiamo.

B A U S I . Domando di parlare per dichiarazione di voto.



P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

B A U S I . Signor Presidente, colleghi, la legge che stamani siamo chiamati ad esaminare è una delle più tormentate forse non solo di questa legislatura ma di varie legislature perchè affronta un problema che è uno dei più tormentati dei nostri tempi. Credo che dopo le molte parole spese su questo tema non sia necessario doverne spendere ancora, anche perchè sulle conseguenze del blocco di oltre quarant'anni — l'hanno detto tutti, dai relatori al Ministro, a coloro che sono intervenuti — non esistono pareri difformi e tutti concordano, anche perchè sono sotto gli occhi di tutti, sulle conseguenze negative che questo blocco ha portato.

Nel momento in cui ci apprestiamo a votare questa legge, dobbiamo porci una domanda diversa, una domanda che non riguarda il passato, ma che chiede in che misura questa legge recuperi un pur minimo equilibrio nel delicato rapporto tra locatore e conduttore, in che modo essa si pone e corrisponde ad un sistema che per obbligo costituzionale è un sistema di libertà anche economica. Abbiamo detto anche altre volte che nella sua interezza questa legge non è quella che avremmo desiderato; tutti coloro che sono intervenuti hanno avanzato in qualche modo delle riserve, nè possiamo dire che le modifiche apportate anche in sede di seconda lettura siano tutte positive: alcune di queste anzi lasciano dei dubbi di rilevanza non indifferente.

Nell'annunciare il voto favorevole da parte del Gruppo della democrazia cristiana mi preme sottolineare un risultato fondamentale, che è quello di vedere apposta la parola fine al blocco degli affitti, perchè — si voglia o no — questo è il risultato che oggi si raggiunge; e questo anche nella consapevolezza che ciò comporta un prezzo perchè estirpare dei privilegi e rimuovere delle incrostazioni createsi in oltre quarant'anni non può essere un'operazione indolore, come non può essere un'operazione immediata perchè ignorare la delicatezza anche sociale del problema e voler quindi raggiungere subito risultati estesamente liberalizzanti vorrebbe

dire porre i presupposti per scatenare effetti traumatici che rischierebbero di riportare rapidamente tutto a zero. Il fatto è che ogni legge è figlia dei propri tempi e non c'è dubbio che la soluzione raggiunta è in qualche modo condizionata anche dalla realtà politica dei nostri anni che in fondo è a sua volta il riflesso di una realtà sociale. Per questo la legge rappresenta quanto questa realtà rende oggi possibile, ma porta in sé i presupposti — e sono questi i contenuti positivi della legge — perchè domani sia possibile quanto oggi è forse prematuro.

D'altra parte, se sfrondiamo la legge, che diciamo sinceramente è di difficile lettura, dall'appesantimento inevitabile delle norme procedurali, delle norme di gradualità applicativa e quindi di carattere transitorio, esiste una linea di chiarezza che affronta e risolve i due punti che sono gli elementi caratteristici e costitutivi del contratto di locazione: quelli che abbiamo dimenticato per 40 anni di blocco. Infatti si recuperano la durata della locazione, che non esisteva più in quanto coperta dalla proroga, e la misura del canone. In altre parole si recuperano la disponibilità del bene e la sua rendita che in fondo sono i requisiti fondamentali del bene medesimo e del concetto di proprietà. La legge stabilisce una durata certa e definita della locazione ed il contratto, alla sua scadenza, si risolve per la sola volontà del locatore. E i piccoli proprietari sanno cosa significa questo perchè sono coloro che più di ogni altro hanno sofferto per le difficoltà di ottenere, anche in caso di necessità, la disponibilità del bene.

Inoltre la legge stabilisce, solo per i locali ad uso di abitazione, per una rilevanza sociale che non possiamo ignorare, una limitazione, che è provvisoria, ai sensi dell'articolo 12 della legge, alla misura del reddito — il che a mio avviso ha una rispondenza politica e giuridica con le norme costituzionali — stabilendo invece una libertà contrattuale anche per il reddito per i locali ad uso diverso dall'abitazione in quanto considerati propriamente come uno degli elementi di costo dell'attività lavorativa svolta dal conduttore. Il tutto, infine, in un quadro, come diceva poco fa il Ministro, di procedure particolarmente ra-

pide e con l'esclusione di quelle discusse e costituzionalmente equivoche « commissioni comunali per gli affitti » che sono state sostituite, come a tutti è noto, con altri organismi.

Certo la valutazione di grandi fenomeni che coinvolgono l'intera nazione è sempre difficile. Tuttavia, pur nei limiti e nelle imperfezioni che per i motivi che ho detto esistono nella legge, si intravedono nel provvedimento due momenti fondamentali che consentono di esprimere consenso: la chiusura, come ho detto prima, del blocco degli affitti, in modo da diventare, anche in questo settore della casa, un po' più « europei », e con questa una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio ponendo i presupposti per una più facile mobilità delle persone, e il conseguimento con maggiore puntualità della certezza del diritto nei rapporti tra le parti, spazzando le incrostazioni veramente incredibili, che si sono sovrammesse in quarant'anni, di 44 diverse leggi di proroga ciascuna delle quali spese volte in contraddizione con quella che la precedeva.

Una fase importante sarà l'amministrazione della legge, la sua applicazione, la misura del contributo che potranno dare gli stessi interessati senza scendere a tentazioni rivendicative rispetto al passato; potrà essere una intelligente collaborazione da parte degli stessi giudici quale nel settore in passato non sempre si è avuta. E sono, queste, condizioni essenziali perchè si attenuino i limiti della legge.

La Democrazia cristiana ha dato un contributo determinante alla formazione di questa legge affrontando anche dei rischi politici, nella consapevolezza comunque che il proprio dovere è quello di cercare di dare ai problemi la soluzione che si ritiene giusta anteponendo sempre gli interessi generali a quelli di parte, nella convinzione che una legge in tanto saprà raggiungere il suo scopo in quanto abbia capacità di comprendere in modo globale e coordinato le tensioni diverse che sottostanno alla materia che disciplina.

La Democrazia cristiana darà altrettanto un contributo anche nella fase attuativa perchè, là dove possano esserci, anche come

conseguenze di un tormentato passato, tensioni e conflitti, subentrino per quanto possibile intese ad accordi, che sono presupposto sociale ed economico per quella fase successiva che la legge già in se stessa prevede.

Mentre si approva questa legge — e confermo il voto favorevole della Democrazia cristiana — è giunta a conclusione, come è stato rilevato dai senatori Venanzetti ed Ottaviani e da altri colleghi, in sede di Commissione lavori pubblici, proprio stamattina la discussione sul piano decennale per l'edilizia. Mi auguro che la combinazione delle due normative, ciascuna delle quali non può essere letta da sola, alla cui formulazione tanto ha contribuito questo ramo del Parlamento, possa essere davvero l'avvio a soluzione del tormentato problema della casa nel rispetto, che per noi è fondamentale, dei principi costituzionali per i quali la casa ha due volti ambedue meritevoli di attenzione e di rispetto: quello di investimento e di forma di risparmio per il locatore e quello di utilità sociale primaria per il conduttore. Questi due preziosi aspetti in un civile, non facile equilibrio di compatibilità sono quelli che ci premono in modo particolare. Ed anche se la risposta della legge, quella oggi in esame, può non essere completa, ritengo tuttavia che contenga presupposti sufficienti che segnano in modo positivo la strada successiva.

Per questo il nostro voto è favorevole. *(Applausi dal centro).*

F E R R A L A S C O . Domando di parlare per dichiarazione di voto.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

\* F E R R A L A S C O . Signor Presidente, signor Sottosegretario, onorevoli colleghi, nel dicembre dello scorso anno, quando il provvedimento di legge sull'equo canone venne licenziato per la prima volta dal Senato, il Gruppo del partito socialista italiano si astenne dal votarlo pur esprimendo su di esso nel complesso un giudizio positivo. La positività consisteva e consiste, a nostro avviso, principalmente nel fatto che con esso si pone fine al rigido regime vincolistico che

per oltre quarant'anni aveva gravato sulla proprietà immobiliare limitando gli investimenti in questo campo e creando un insieme di situazioni sperequate e squilibrate che assumevano in molti casi l'aspetto di vere e proprie storture ed ingiustizie non oltre tollerabili. Non era più possibile quindi, a nostro avviso, mantenere una situazione che aveva pur avuto una sua validità nel limitare i contraccolpi dei numerosi periodi critici attraversati dal paese in questo quarantennio sulle classi ed i ceti meno abbienti contribuendo così al mantenimento della stabilità sociale. Viceversa il nostro dissenso, che ci ha portato allora a non votare il disegno di legge, derivava soprattutto dal fatto che a nostro parere il regime dell'equo canone andava esteso anche agli immobili locati per usi d'artigianato e piccolo commercio. Ci rendevamo conto — e lo dicemmo chiaramente — che per la peculiarità di questo tipo di esercizi il meccanismo messo in opera per garantire l'equo canone agli alloggi non poteva essere automaticamente applicato ai locali adibiti a laboratori artigiani o ai piccoli esercizi commerciali; ritenevamo però che fosse socialmente giusto ed economicamente valido trovare anche delle garanzie per queste categorie.

Ora nel nuovo testo del disegno di legge a noi giunto dopo la revisione operata su di esso dall'altro ramo del Parlamento, se non si è trovata la possibilità di estendere anche agli immobili adibiti ad uso artigianale e commerciale un meccanismo simile a quello messo in opera per le abitazioni civili (possibilità del resto che non abbiamo difficoltà a riconoscere non facile a realizzarsi), si è pur trovato, con l'aumento dell'indennità di avviamento e con un prolungamento del periodo dei contratti di locazione, un meccanismo di maggiore garanzia capace di limitare in modo consistente l'impatto del nuovo regime di locazione anche su queste benemerite categorie.

Per queste ragioni, signor Presidente, senza entrare in ulteriori particolari, senza ripetere cose che sono state già abbondante-

mente dette e ridette in quest'Aula e in Commissione, ben consci di votare una legge che avrà più denigratori che estimatori, data l'impossibilità di accontentare tutti gli interessi contrastanti e diversi che si sono accumulati in questi anni, ma consapevoli anche della necessità di porre fine ad una situazione in cui giorno per giorno i lati negativi si fanno sempre più preponderanti su quelli positivi, il Gruppo del partito socialista italiano ritiene di fare il proprio dovere votando a favore del disegno di legge al nostro esame. (*Applausi dalla sinistra*).

D E C A R O L I S , *relatore*. Domando di parlare.

P R E S I D E N T E . Ne ha facoltà.

D E C A R O L I S , *relatore*. Signor Presidente, mi permetto di far presente che il sesto comma dell'articolo 69 contiene un evidente errore di stampa. Il comma dice: « Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 18 mensilità, ovvero a 21 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore ed offerto dal terzo ». Si deve invece dire: « richiesto dal locatore od offerto dal terzo » perchè è evidente che si tratta di ipotesi alternative, l'una esclude l'altra.

P R E S I D E N T E . Metto ai voti il disegno di legge nel suo complesso. Chi l'approva è pregato di alzare la mano.

**È approvato.**

Il Senato tornerà a riunirsi in seduta pubblica oggi, alle ore 17, con lo stesso ordine del giorno.

La seduta è tolta (*ore 12,55*).

Dott. PAOLO NALDINI

Consigliere vicario del Servizio dei resoconti parlamentari