SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 37

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore POLLICE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 LUGLIO 1987

Norme per l'applicazione effettiva dell'equo canone

ONOREVOLI SENATORI. – La recente sentenza della Corte costituzionale, che abroga le lettere *b*) e *c*) del quinto comma dell'articolo 13 della legge n. 392, fa finalmente giustizia della «irragionevolezza, ingiustizia palese e illogicità» (sono parole del presidente della Corte costituzionale) di una disposizione di legge che aveva imposto agli inquilini di pagare canoni di locazione per milioni su metri quadri inesistenti.

È l'ennesima riprova della vessatorietà nei confronti degli inquilini della legge di equo canone approvata purtroppo da tutte le forze politiche nel periodo dell'unità nazionale.

Ma questa sentenza ripropone nuovamente con forza un problema tuttora insoluto; la possibilità per gli inquilini di far rispettare la legge che è invece notoriamente e sistematicamente evasa nella parte riguardante il canone massimo di locazione della proprietà edilizia.

Si calcola che, ormai, più del 40 per cento degli affitti sia illegale.

È una illegalità di massa che umilia lo Stato, impotente, anche in questo caso, a far applicare le proprie leggi.

Il motivo, si è più volte detto, sta nell'enorme sproporzione di potere contrattuale tra le parti derivato dall'istituto della finita locazione (e dal conseguente ricatto permanente di sfratto) anch'esso introdotto dall'equo canone e del quale, ripresentando un provvedimento già depositato nella precedente legislatura, Democrazia proletaria chiede nuovamente la abrogazione.

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1750)

Purtroppo dobbiamo prevedere ancora tempi lunghi prima che le Camere prendano in esame tale proposta. Esiste però un'urgenza che non può essere più rinviata perchè coinvolge la credibilità stessa dello Stato; che concerne la applicazione delle leggi in vigore in materie di canoni e la garanzia che la sentenza della Corte costituzionale non venga vanificata.

Già assistiamo infatti all'appello di alcune associazioni della proprietà edilizia a evadere gli obblighi imposti da tale sentenza. Le misure che proponiamo con il presente progetto di legge, quindi, non riguardano l'entità dei canoni nè coinvolgono un mutamento delle norme che regolano i rapporti contrattuali di locazione, ma sono volte solo ed unicamente a garantire il rispetto di regole che già esistono, e con ciò della legalità. La situazione attuale è infatti tale da far prevedere che ben pochi saranno gli inquilini in grado di avere restituite le somme spettanti, come pochi sono coloro che sono in grado di far rispettare l'equo canone. Le proposte che avanziamo sono semplici.

Con l'articolo 1, al primo comma, si prevede la possibilità dell'inquilino di trattenere direttamente sul canone la somma dovutagli e, con il terzo comma, di «autoapplicarsi» il canone di legge. Senza che questo, come è attualmente, comporti morosità.

Resta naturalmente salvo il diritto del proprietario, che non concordi con quanto comunicato dall'inquilino, di ricorrere, con le modalità di legge, agli organi giudiziari per vedere determinato il canone dovutogli. Ora succede il contrario: è il proprietario che in forza del proprio potere contrattuale stabilisce di fatto il canone lasciando all'inquilino l'onere di attivare la magistratura. L'inversione del meccanismo, pur non essendo una panacea, rafforza il potere contrattuale dell'inquilino e, nello stesso tempo, dovrebbe ridurre di molto il contenzioso giudiziario: allo stato attuale infatti, essendo prevedibile che nessun proprietario restituisca spontaneamente le somme ricevute illecitamente, si rischia l'intasamento degli uffici giudiziari per le procedure legali avviate dagli inquilini.

L'articolo 2 invece prevede sanzioni penali fino a 20 milioni di multa per i locatori che, approfittando delle difficoltà abitative e quindi dello stato di debolezza degli inquilini, si facciano versare, in qualsiasi forma, canoni e corrispettivi illeciti. Lo stesso articolo protegge dalle ritorsioni l'inquilino che voglia procedere contro il locatore per la restituzione di somme illecite, mettendolo al sicuro dallo sfratto con la durata a tempo indeterminato del contratto.

Era questa una grave carenza della legge n. 392 in quanto nessuna sanzione era prevista per l'evasione della legge stessa e con ciò implicitamente veniva data via libera alla illegalità di massa esistente.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Il conduttore che abbia versato, a titolo di canone di locazione, somme superiori a quelle stabilite dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può, dandone comunicazione al proprietario con lettera raccomandata, senza che questo comporti motivo di risoluzione del contratto per morosità, trattenere tali somme sui canoni dovuti nei mesi successivi a quello della comunicazione.

2. Il conduttore ha comunque diritto alla restituzione delle somme di cui al comma 1, maggiorate di un interesse pari all'incremento dell'indice del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'Istituto centrale di statistica per gli anni relativi, entro un anno dalla data di rilascio dell'alloggio.

3. Il conduttore che reputi il canone di locazione in corso di pagamento superiore a quello stabilito dagli articoli da 12 a 24 della legge 28 luglio 1978, n. 392, dà comunicazione al locatore, con lettera raccomandata, del canone ricalcolato ed è autorizzato a pagare tale canone dal mese seguente senza che questo comporti motivo di risoluzione del contratto per morosità.

Art. 2.

1. Chiunque, approfittando del bisogno abitativo di una persona, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sè o per altri, un corrispettivo superiore a quanto stabilito dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per la concessione in uso, locazione, comodato o altra forma, di un immobile adibito ad uso abitativo è punito con la reclusione fino a due anni e con la multa da 5 a 20 milioni.

2. Alla stessa pena è soggetto chi, fuori dei casi di concorso nel delitto previsto dal comma 1, procura analogo vantaggio a sè o ad

altri facendo ottenere la prestazione da parte di un terzo.

3. I contratti di locazione, uso o comodato, stipulati a seguito del versamento dei corrispettivi illegittimi di cui ai commi 1 e 2, hanno durata a tempo indeterminato.

4. Alla stessa pena di cui al comma 1 sono soggetti coloro che, al fine di non restituire somme riscosse a titolo di canone di locazione in misura superiore a quanto stabilito dalle vigenti leggi, minaccino o attuino provvedimenti di rilascio di alloggi.