

SENATO DELLA REPUBBLICA

VI LEGISLATURA

(N. 1491)

Urgenza

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore MAROTTA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 GENNAIO 1974

Modifica del regime vincolistico delle locazioni e sublocazioni nei confronti dei locatori non abbienti

ONOREVOLI SENATORI. — Il regime delle locazioni di immobili urbani costituisce uno degli argomenti più scottanti su cui ha dovuto, in più riprese, pronunziarsi il legislatore ed anzi se ne è occupato così frequentemente che la materia ha finito per essere una delle più composite e complesse fra quante gli operatori del diritto devono, quotidianamente, affrontare.

Storicamente — ognuno di noi lo ricorda — la esigenza di vincolare le locazioni fu dettata dalla necessità (morale, prima che politica) di evitare che le rare abitazioni che avevano resistito al turbine della guerra, per un gioco di rialzo legato sia alla ridotta offerta sia al carattere di prima necessità che l'abitazione costituisce, raggiungessero un valore economico tanto manifestamente sproporzionato da costituire una fonte di enorme sperequazione economica.

Questo rapporto abitazione-abitante, domanda-offerta, ha finito, con il passare degli anni, per accentuarsi e lo strumento « pro-rogà delle locazioni-blocco dei canoni », per rappresentare un sistema normale di difesa, sia dell'economia, travagliata dal continuo svilimento del potere di acquisto della

moneta, sia dei cittadini meno abbienti e più precisamente di coloro che godono di un basso reddito fisso.

Ma questo secondo lodevole intendimento, che il legislatore ha voluto perseguire, ha finito per essere strumentalizzato, sulla scorta di una assiomatica presunzione e cioè quella di ritenere che tutti i locatori abbiano un reddito tale da garantire una esistenza, sia pure modesta. Più precisamente, si è formulato il seguente paradigma: locatore-benestante; conduttore-nullatenente.

Una affermazione di tal genere pare al sottoscritto possa essere smentita nella sua formulazione generale, anche se certamente non nella sua totalità, qualora si pensi che il locatore può anche essere il non proprietario (ad esempio, usufruttuario) e qualora si considerino casi, non infrequenti, che l'esperienza di vita ci offre e che abbiamo il preciso dovere di considerare e valutare.

Si pensi, ad esempio, a quante derelitte, vedove con figli in tenera età o inabili a qualsiasi attività lavorativa e prive di qualsiasi sostegno, si trovano di fronte all'alternativa di trascurare i figli per procurare loro un pezzo di pane; nella necessità di procac-

ciarsi un lavoro che, specie nel Meridione, si limita a quello di domestica, male o poco retribuito, il cui reddito complessivo, compreso quello derivante dal fitto dell'immobile, non raggiunge nemmeno le 50-60.000 lire mensili.

Se, da una parte, i grossi speculatori, i grossi proprietari, hanno trovato una valida remora alle loro mire di arricchimento a scapito dei più bisognosi, degli operai, degli impiegati che hanno bisogno di un tetto e della sicurezza di averlo, svincolati dall'incubo di continue richieste di aumento o di sfratto, dall'altra, un largo strato di meno abbienti e di piccoli risparmiatori ha visto frustrate le proprie legittime aspirazioni. Molti hanno voluto crearsi un reddito piccolo ma sicuro per la loro vecchiaia o per casi di necessità, ma hanno visto naufragare il loro sogno man mano che l'aumento progressivo del costo della vita rendeva sempre più inadeguato alle esigenze quotidiane un reddito anacronisticamente ancorato a tempi diversi.

Il legislatore che si è giustamente preoccupato delle precarie condizioni economiche che possono investire il conduttore, ritenendo che la temporanea « morosità insorta successivamente alla stipula del contratto, per grave malattia o per disoccupazione involontaria, non può costituire causa di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani (prorogati in virtù delle varie leggi che si susseguono da oltre trent'anni), ha però ommesso di valutare, comunque, la situazione nella quale può dibattersi il locatore. Gli stessi gravi motivi che giustificano la mancata risoluzione per colpa del conduttore, anche in caso di morosità, debbono esser tenuti presente nell'esaminare la situazione del locatore, che può percepire 20 o 30 mila lire mensili per canone di locazione di un bene che, nel cosiddetto libero mercato, può raggiungere le 100 o 200 mila lire mensili.

Senza parlare dei casi limite: casi in cui il conduttore, notevolmente più agiato del locatore, beffeggia quest'ultimo corrispondendogli un canone divenuto irrisorio ed a volte solo di poco superiore alle quote condominiali che, spesso, si trovano conguagliate nel canone locatizio. Casi limite e pur tuttavia numerosi. In molte grosse città ci sono tuttora appartamenti di quattro, cinque o sei

vani locati per 40 o 50 mila lire, comprensive di quote condominiali; quelle spese condominiali che, al momento del contratto, non superavano le 5 o 6 mila lire, oggi possono aver raggiunto, vuoi per l'aumento delle indennità di portierato, vuoi per le spese di pulizia ordinaria e di manutenzione dell'ascensore, vuoi per il maggior costo del riscaldamento, punte di 20 o 25 mila lire. Su quello che resta incidono ancora le imposte sul fabbricato, sul patrimonio, di ricchezza mobile, ed altro.

Possono, anzi debbono essere arginati gli aumenti e le speculazioni, ma l'argine posto da una sola parte produce, inevitabilmente, un deflusso più violento da un'altra parte.

Onorevoli senatori, il grido che viene da più parti non può non essere accolto da chi ha cuore e sentimento e ha il dovere, anche per questo, di colmare una lacuna che, *rebus sic stantibus*, rappresenta, indubbiamente, una contraddizione in termini ed un atto di palese ingiustizia!

Il temperamento che le leggi in materia di locazione hanno consentito al loro stesso rigore, si è manifestato, alla luce dell'esperienza, un'altra fonte di sperequazione. La urgente ed improrogabile necessità del locatore, che rende possibile l'azione di rilascio di un immobile a fitto bloccato, deve essere riconosciuta dal giudice in un processo che, nella migliore delle ipotesi, dura oltre un anno e che, oltre ad essere costoso, serve solo ai più... provveduti.

La giurisprudenza penale è ormai orientata per l'assoluzione di colui che, dopo avere ottenuto il rilascio di un appartamento per urgente ed improrogabile necessità, poniamo del figlio che sta per sposarsi, lo usa per trarne un maggior profitto se il figlio ha rotto gli sponsali!

In definitiva, con il presente disegno di legge, si vuole evidenziare un aspetto del problema che, sino ad oggi, non è stato mai affrontato.

Con le leggi che hanno fin qui regolato e che regolano la materia, si è tenuto conto, ripetesi, solo della figura del conduttore di immobile, anche sotto l'aspetto della sua capacità economica ed infatti il decreto-legge n. 426 del 24 luglio 1973 (in *Gazzetta Ufficiale*

LEGISLATURA VI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

n. 189) stabilisce, all'articolo 1, che « i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani, in corso all'entrata in vigore del presente decreto, sono prorogati fino al 31 gennaio 1974, salvo quelli ad uso di abitazione stipulati con conduttori o subconduttori che siano iscritti a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1973 per un reddito complessivo netto superiore a 4 milioni di lire ».

In questa norma è contenuto il seme di ciò che, con questo disegno di legge, si spera sia inserito nel nostro diritto positivo: e cioè che il diritto alla proroga, e quindi al blocco del canone di locazione, sia determinato esclusivamente in base al rapporto tra i due red-

diti, quello del locatore e quello del conduttore, senza alcuna idea preconcepita in danno del primo o del secondo; e se, come è opinione comune, i meno abbienti sono più numerosi degli abbienti, si potrà anche avere la certezza che l'aumento di alcuni canoni di locazione non inciderà neppure sull'aumento del costo della vita.

Per concludere, al fine di evitare false ed erronee interpretazioni del presente disegno di legge, preme precisare che l'interesse, per il quale si invoca la tutela, è il medesimo di cui alle precedenti leggi di proroga e che sarebbe chiaramente antidemocratico ignorare esigenze di cittadini sicuramente appartenenti alle categorie dei meno abbienti.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, prorogati in virtù delle leggi vigenti, promulgate dopo l'ultimo conflitto, non sono soggetti al regime vincolistico ed i canoni possono essere aumentati, nel caso in cui le condizioni economiche del locatore si riferiscano ad un proprietario o usufruttuario il cui reddito complessivo, compreso quello ricavato dalla locazione dell'immobile stesso, non raggiunga un imponibile di lire 1.200.000 annue.

Art. 2.

La richiesta di aumento, se non accettata dal conduttore, deve essere rivolta al pretore competente per territorio, il quale, sentite le parti con provvedimento di urgenza, dovrà fissare un canone di locazione che tenga conto:

a) della data di inizio del rapporto di locazione;

b) della consistenza e della ubicazione dell'immobile;

c) delle condizioni economiche del locatore e del conduttore;

d) della svalutazione della moneta, secondo i dati ufficiali dell'ISTAT.

Art. 3.

La presente legge entra in vigore dalla data di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.