

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore FILETTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 GENNAIO 1971

Interpretazione autentica di norme sulla proroga e sul blocco dei canoni delle locazioni degli immobili urbani ad uso di abitazione

ONOREVOLI SENATORI. — Il regime vincolistico sulla proroga delle locazioni degli immobili urbani, che da tempo aveva disciplinato soltanto i contratti stipulati originariamente in epoca anteriore al 1° marzo 1947, con la legge 26 novembre 1969, n. 833, venne esteso, fino al 31 dicembre 1970 o alle scadenze consuetudinarie successive, anche ai contratti di locazione e di sublocazione di case ad uso di abitazione in corso alla data di entrata in vigore di detta legge (art. 1, comma secondo); e ciò « per gli alloggi composti di non più di cinque vani abitabili oltre gli accessori anche quando l'indice di affollamento sia inferiore ad uno, nei riguardi dei conduttori o subconduttori i quali dimostrino che i loro proventi e quelli dei componenti la famiglia anagrafica non superino complessivamente le lire 150 mila mensili ».

Più recentemente l'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella

legge 18 dicembre 1970, n. 1034, ha stabilito, tra l'altro, che le disposizioni previste nell'articolo 1 della precitata legge n. 833 del 1969 continuano ad applicarsi fino al 31 dicembre 1973; ma il legislatore, apportando specifica modificazione alla precedente legge, ha voluto che la proroga spetti « purchè il conduttore o il subconduttore, e i componenti la sua famiglia anagrafica siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito non superiore a 2.500.000 lire ».

L'articolo 1, comma secondo, della legge 26 novembre 1969, n. 833, nella sua applicazione giurisprudenziale, ha dato luogo a difficoltà d'interpretazione ed a disparità di giudicati in considerazione del suo testo poco chiaro, particolarmente per quanto concerne l'opponibilità da parte del locatore all'inquilino di cause di diniego, decadenza o cessazione della proroga in ordine alle nuove locazioni non soggette a vincolo in

data precedente al 1° dicembre 1969 (data di entrata in vigore di detta legge n. 833).

È risaputo, infatti, che le leggi sulla proroga delle locazioni degli immobili urbani succedutesi per moltissimi anni hanno previsto una parziale liberalizzazione del vincolo, stabilendo per quanto riguarda i contratti relativi a case destinate ad uso di abitazione il diniego della proroga e la conseguente decadenza da essa a carico del conduttore per il caso di disponibilità da parte di costui di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in altro comune ove abitualmente dimora, oppure per l'ipotesi di sublocazione totale dell'immobile o di mancata occupazione continua dell'immobile stesso quanto meno in parte (art. 3, nn. 1 e 3 della legge 23 maggio 1950, n. 253) nonchè la cessazione della proroga nel caso di urgente ed improrogabile necessità del locatore di destinare l'immobile ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori o nel caso che il locatore, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta, oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto volendone disporre per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento a quello del precedente immobile (art. 4, nn. 1 e 2 della citata legge n. 253 del 1950).

È stato anche riconosciuto al locatore il diritto a far cessare parzialmente la locazione allorquando l'immobile locato ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga sia, per numero di vani abitabili, eccedente la necessità del conduttore e del subconduttore (art. 6 della stessa legge) nonchè il diritto a far cessare la proroga del contratto ed a conseguire la disponibilità dell'intero immobile in altri casi espressamente previsti nell'articolo 10 della medesima legge n. 253 del 1950, integrato dall'articolo 4 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521.

Tutte le predette cause di diniego, decadenza e cessazione della proroga sono state previste nelle successive leggi vincolistiche che hanno disciplinato le locazioni originariamente iniziate prima del 1° marzo 1947.

La legge n. 833 del 1969, invece, nello estendere il beneficio della proroga ai nuovi contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione stipulati dopo la predetta data del 1° marzo 1947 non ha fatto alcun riferimento alle cause di opposizione, decadenza e cessazione della proroga, sicchè, ad opinione di alcuni, detti nuovi contratti debbono intendersi prorogati in qualsiasi caso e senza alcuna eccezione, mentre secondo altri vigerebbero anche per tali contratti le eccezioni avverso la proroga previste dalle precedenti leggi vincolistiche che riguardano le sole locazioni iniziate in epoca anteriore al marzo 1947.

Anche nell'articolo 56 del decreto-legge del 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge n. 1034 dello stesso anno manca qualsiasi riferimento specifico ai casi per i quali la proroga possa denegarsi o farsi cessare e, quindi, anche in relazione a detta norma sono sorte perplessità di carattere interpretativo.

Si appalesa, in conseguenza, necessaria una nuova legge che, interpretando autenticamente la volontà del legislatore (che non sembra abbia voluto adottare una differenziata disciplina della proroga per i nuovi contratti in raffronto a quella relativa alle vecchie locazioni), chiarisca che anche per i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione in precedenza non soggetti alle leggi vincolistiche e prorogati dall'articolo 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833, o dall'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge 18 dicembre 1970, n. 1034, sono invocabili le cause di opposizione, decadenza e cessazione della proroga previste dalle precorse leggi vincolistiche disciplinanti la materia.

La predetta norma interpretativa, che avrebbe avuto limitata importanza in dipendenza della breve durata della proroga prevista dalla legge del 1969 (sino al 31 dicem-

LEGISLATURA V — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

bre 1970 od alle scadenze consuetudinarie successive), assume ora notevole rilevanza in conseguenza della nuova proroga concessa a più lungo termine (31 dicembre 1973) dal provvedimento del 1970 ed appare, quindi, quanto mai opportuna perchè serve a precisare l'effettiva volontà del legislatore ed evitare contrastanti applicazioni pratiche e giudiziarie della legge.

Ma l'articolo 56 del decreto-legge n. 745, del 1970 come sopra convertito nella legge n. 1034 dello stesso anno sta dando luogo nella sua concreta attuazione ad ulteriori difficoltà di interpretazione, perchè, secondo alcuni esso ha voluto prorogare al 31 dicembre 1973 le norme vincolistiche sulla proroga ed il blocco delle pigioni limitatamente ai contratti che erano in corso alla data di entrata in vigore della legge 26 novembre 1969, n. 833, e cioè alla data del 1° dicembre 1969, mentre a parere di altri dette norme riguardano anche i contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745.

La difficoltà di interpretazione deriva dal fatto che l'articolo 56 citato prevede sol-

tanto la *continuazione* di applicazione delle disposizioni degli articoli 1, 2 e 3 della legge n. 833 fino al 31 dicembre 1973, ma nulla esplicitamente dice circa l'estensione delle norme stesse ai nuovi rapporti locativi iniziati dopo l'entrata in vigore di detta legge.

Nel testo legislativo manca qualsiasi specifico riferimento ai contratti che esso intende disciplinare, sicchè sorge contestazione in ordine alla applicabilità delle disposizioni vincolistiche alle sole locazioni in corso al 1° dicembre 1969 oppure anche a quelle successive a tale data.

Per eliminare le carenze della legge ed evitare disparità di pronunzie in sede giudiziaria appare opportuno anche su tal punto emanare una nuova norma di interpretazione autentica per chiarire che debbonsi ritenere soggetti alla proroga ed al blocco dei fitti tutti i contratti di locazione e di sublocazione in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745.

Per le superiori considerazioni, si propone il seguente disegno di legge, confidando nella sua sollecita approvazione.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

Le disposizioni degli articoli 1, 2 e 3 della legge 26 novembre 1969, n. 833, con le modifiche previste dall'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge 18 dicembre 1970, n. 1034, si applicano anche ai contratti di locazione e di sublocazione in corso alla data di entrata in vigore dello stesso decreto-legge.

Art. 2.

Per tutti i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione prorogati dall'articolo 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833, e dall'articolo 56, del decreto-legge di cui al precedente articolo, il locatore può fare cessare la proroga, opporsi ad essa e chiederne la decadenza nei casi previsti dalle precedenti leggi vincolistiche disciplinanti la materia.

Art. 3.

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