

(N. 1232-A)

SENATO DELLA REPUBBLICA

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni

(RELATORE SALARI)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei Senatori MONTAGNANI, LOCATELLI, SMITH, SPEZZANO, VALENZI,
PORCELLINI, CERABONA, GERVASI, NEGARVILLE, RAVAGNAN, GRAMEGNA,
DE LUCA Luca, CAPPELLINI, ZUCCA, BUSONI, PUCCI e MINIO

PRESENTATO NELLA SEDUTA DEL 18 NOVEMBRE 1955

Comunicata alla Presidenza il 1° agosto 1956

Diminuzione dei fitti e regolamentazione degli sfratti.

ONOREVOLI SENATORI. — Il disegno di legge, sottoposto alla vostra attenzione, come è posto in evidenza nella relazione degli onorevoli proponenti, si prefigge lo scopo di regolare la disciplina delle locazioni di immobili urbani con la introduzione nella legislazione vigente delle seguenti innovazioni:

1) blocco dei canoni per gli anni 1956-1957-1958, in tutti i contratti prorogati a norma dell'articolo 1 della legge 1° maggio 1955, n. 368;

2) riduzione del 20 per cento di tutti i canoni di locazione per i contratti non prorogati e cioè per quelli stipulati dopo il 1° marzo 1947;

3) possibilità di revisione dei canoni per i contratti stipulati dopo il 1° novembre 1955, devolvendone la competenza ad un nuovo giudice speciale (Commissione per l'equo fitto);

4) possibilità d'instaurare un nuovo giudizio di merito in sede di esecuzione di sfratto, con una procedura del tutto originale e

LEGISLATURA II - 1953-56 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

per sospendere lo sfratto stesso per una durata non inferiore ad un anno e non superiore a tre.

In sostanza dunque verrebbe ad essere spesa per tre anni la efficacia degli articoli 2, 3 e 4 della legge 1° maggio 1955, n. 368, e gli aumenti in detti articoli previsti anzichè applicarsi per sei anni (dal 1955 al 1960); si applicherebbero soltanto tre (1956, 1959, 1960); si introdurrebbe una importante innovazione in materia di contratti di locazione successivi al 1° marzo 1947 sinora liberi nel prezzo e nella durata, riducendone i canoni del 20 per cento; si verrebbe ad infierire ancora sulla libertà contrattuale e sulla leale esecuzione dei contratti con la possibilità, per il conduttore, di far rivedere il canone pattuito in tutti i contratti stipulati dopo il 1° novembre 1955; infine si sovvertirebbe tutta la disciplina della esecuzione degli sfratti dando al conduttore la facoltà di opporsi « quante volte sia nella impossibilità anche economica di procurarsi altro alloggio e la pubblica autorità non provveda alla sua conveniente sistemazione » con obbligo per il giudice di sospendere gli atti esecutivi fino a tre anni.

Un proprietario che avesse avuto riconosciuto il diritto, a riavere la propria casa, per la urgente ed improrogabile necessità di destinarla ad abitazione propria o dei propri figli, potrebbe così correre il rischio di vedere attuata la sentenza favorevole dopo sei-sette anni dall'invio della disdetta!

Se poi si trovasse ad abitare in uno dei circa 1.000 Comuni in cui il Pretore può accordare proroghe maggiori delle normali, detto periodo di tempo si prolungherebbe ancora. Tutto ciò senza considerare gli aspetti sostanziali e formali della procedura prevista.

Quali le ragioni di sì profondi, radicali mutamenti della attuale disciplina delle locazioni?

Nessuna ragione viene addotta per giustificare la revisione dei canoni liberamente pattuiti. Per il resto, come già si è accennato, si sostiene nella relazione che gli attuali canoni bloccati sono per molte famiglie insostenibili, che « gli inquilini costretti a pagare fitti liberi non possono essere abbandonati in una situa-

zione che per molti di loro è intollerabile »; che « si deve respingere la eventualità che esseri umani vengano a trovarsi sul lastrico e che si faccia offesa alla dignità umana ».

È facile subito obiettare che se tali motivi potrebbero, teoricamente, invocarsi per le locazioni di abitazioni, non altrettanto può dirsi per quelle di locali adibiti a diverso uso. Nè si comprende quale giovamento in pratica potrebbero avere i conduttori dagli articoli 2 ed 8 del disegno di legge, quando il locatore alla prima scadenza convenzionale sarebbe sempre libero di disfarsene non essendo il contratto tra quelli prorogati. Comunque le argomentazioni addotte dagli onorevoli proponenti — anche per le sole case di abitazione — sembrano prive di ogni valore.

Quanto alle locazioni fruenti del blocco dei canoni — e sono la stragrande maggioranza — è a tutti nota la irrisorietà dei canoni stessi, e del resto la legislazione vigente prevede i modi di adeguamento del costo delle pigioni alle possibilità economiche del conduttore che versi in particolari situazioni; quanto alle locazioni libere, limitate, specie nei ceti poveri, a casi eccezionali, non deve consentirsi di rivoluzionare un ordinamento ormai in vigore da dieci anni, a parte, come si è rilevato, la nessuna utilità pratica della norma proposta; quanto alla possibilità di revisione dei canoni relativi a contratti successivi al 1° novembre 1955 non si prevede quale motivo possa essere invocato, mentre è evidente l'enorme pregiudizio che si arrecherebbe alla sicurezza dei rapporti sociali e lo stimolo che verrebbe ad offrirsi alla slealtà nei rapporti stessi; quanto alle innovazioni in materia di sfratti si è già detto a quali enormità si arriverebbe. Mentre, se è vero che nessuno dovrebbe essere gettato sul lastrico, non è meno vero che a ciò dovrà provvedere lo Stato od altri Enti e non il privato. Ma a tutte queste considerazioni e ad altre che si potrebbero fare, una ne sovrasta, fondamentale e pregiudiziale: *quella derivante dal fatto che la disciplina delle locazioni che è indubbiamente la materia più tormentata di questo ultimo ventennio, è stata riveduta dal Parlamento sotto tutti gli aspetti nel decorso primo semestre del 1955. Tale riesame ha condotto, com'è noto, alla emanazione della legge 1° maggio 1955, n. 368. Il disegno di*

LEGISLATURA II - 1953-56 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

legge in esame è stato comunicato alla Presidenza del Senato il 18 novembre successivo. A distanza quindi di sei mesi dalla prima applicazione della legge suddetta se ne propone un'altra allo scopo di svuotarla di ogni contenuto e di compiere ancora più raffinati esperimenti sul corpo-cavia della categoria — in prevalenza modesta — dei proprietari di case. E ciò senza nemmeno avere atteso un congruo periodo di tempo per poter obiettivamente esprimere un giudizio sulle conseguenze derivate dalla applicazione della legge di cui praticamente si propone l'abrogazione. Mentre oggi, per il maggior tempo decorso (compreso in questo il crudo periodo invernale), è risaputo che proprio nessuna delle catastrofiche conseguenze, di cui tanto si parlò durante la discussione della legge suddetta e sulle quali si ritorna nella relazione al presente disegno di legge, si è verificata. Permanendo quindi, e nella peggiore delle ipotesi, la stessa situazione economico-sociale in cui fu dal Parlamento

approvata la legge che si dovrebbe seppellire e sostituire, grave sarebbe il solo discutere il disegno di legge che viene proposto. Enormi sarebbero le ripercussioni, infatti, e con piena ragione, sulla pubblica opinione, per la quale verrebbe a crollare il principio per cui lo Stato democratico deve garantire ai cittadini un ordinato svolgimento della vita e non deve invece dilettersi a sovvertirlo con un caotico esercizio del potere legislativo.

Queste conclusioni hanno formato oggetto di vivace discussione in seno alla Commissione speciale per le locazioni la quale però, pur apprezzando l'aspetto umano del problema sollevato con il proposto disegno di legge, ha *in maggioranza* deciso per il non passaggio agli articoli.

Si propone pertanto di respingere il disegno di legge in questione, pregiudizialmente, senza esaminarne il merito.

SALARI, *relatore.*

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Per gli anni 1956, 1957 e 1958 non si farà luogo all'applicazione degli aumenti dei canoni delle locazioni di immobili urbani previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge 1° maggio 1955, n. 368.

Art. 2.

I canoni delle locazioni degli immobili urbani adibiti ad abitazione non prorogate dalla legge 1° maggio 1955, n. 368, sono ridotti del 20 per cento

Art. 3.

La riduzione stabilita dal precedente articolo si applica anche nei casi di sublocazione totale o parziale.

Art. 4.

L'ammontare del canone ai fini della riduzione anzidetta è costituito dalla somma complessiva che l'inquilino deve corrispondere al locatore, anche se una parte di tale somma, anziché a titolo di canone risulta dovuta come speciale corrispettivo di determinate prestazioni accessorie.

Art. 5.

La riduzione di cui ai precedenti articoli si applica sulle pigioni corrisposte alla data del 1° novembre 1955 ed ha decorrenza dal 1° gennaio 1956.

Art. 6.

Nel caso che il contratto di locazione abbia fine e non sia rinnovato, il locatore rimborserà al conduttore le somme riscosse in eccedenza prima di riprendere possesso dell'immobile.

Art. 7.

Per la durata di un triennio dall'entrata in vigore della presente legge, il prezzo della locazione ridotto in conformità dei precedenti articoli non potrà essere aumentato anche se altri locatari succedano nel godimento dell'immobile.

Art. 8.

Per le locazioni stipulate dopo la data del 1° novembre 1955 ove il conduttore consideri il canone eccedente il reale valore locativo dell'immobile, può adire la Commissione per lo equo fitto di cui al successivo articolo 10 chiedendo la riduzione del canone stesso.

Art. 9.

Si considera eccedente il reale valore locativo dell'immobile, il canone che superi quello corrisposto per un alloggio di corrispondente entità, e ridotto a norma degli articoli precedenti.

Art. 10.

La Commissione per l'equo fitto è composta dal Pretore che la presiede e da due esperti, uno appartenente alla categoria dei proprietari di immobili urbani affittati e l'altro a quella dei conduttori, che non siano anche proprietari di case, da scegliersi fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal presidente del tribunale competente per territorio.

Art. 11.

Per il procedimento dinanzi alla Commissione per l'equo fitto si osservano, in quanto applicabili, le norme di cui agli articoli 30 e 31 legge 23 maggio 1950, n. 253.

Art. 12.

Al conduttore non moroso di immobile destinato ad abitazione, minacciato esecutivamente

di sfratto è data facoltà di opporsi quante volte sia nella impossibilità, anche economica, di procurarsi altro alloggio e la pubblica Autorità non provveda alla sua conveniente sistemazione.

Art. 13.

L'opposizione di cui al precedente articolo deve essere prodotta, a pena di decadenza, almeno quattro giorni prima di quello fissato per la esecuzione con citazione a comparire nel terzo giorno dalla notificazione.

L'opponente deve costituirsi in Cancelleria almeno un giorno prima di quello fissato per l'udienza.

L'opposizione è notificata nel domicilio eletto nell'atto di precetto, in difetto di tale elezione, nella Cancelleria del giudice adito.

Art. 14.

Competente a provvedere alla stessa opposizione è sempre il pretore della esecuzione.

Il Pretore, udite le parti, ed assunte, se del caso, informazioni, decide, con sentenza brevemente motivata, non oltre tre giorni consecutivi alla comparizione delle parti.

Nel caso di mancata comparizione dell'opposto, non citato in mani proprie, il pretore può ordinare la ricitazione ad udienza fissa entro i cinque giorni successivi.

Non comparendo l'opponente l'opposizione è rigettata.

Con la sentenza il pretore determina, in caso di accoglimento della opposizione, la durata della sospensione che non può essere inferiore ad un anno nè superiore a tre.

Art. 15.

Contro la sentenza del pretore è dato appellare entro tre giorni.

Il Tribunale decide in Camera di Consiglio, sentite le parti.