

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1101

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**RONCHI, CALAMIDA, CAPANNA, GORLA, POLLICE,
RUSSO FRANCO, TAMINO**

Presentata il 4 gennaio 1984

Norme per l'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio inutilizzato e modifica della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — Prima dell'approvazione l'equo canone è stato considerato il toccasana della questione abitativa; oggi, dimostrateci illusorie le sue qualità magiche, è considerato l'unico responsabile della attuale situazione abitativa. In ambedue i casi rimangono sullo sfondo elementi tipici del modello di sviluppo italiano: il forte peso che la rendita fondiaria ha ancora nella determinazione dell'utilizzazione delle risorse territoriali, nella ripartizione del reddito nazionale, nel modello economico nel suo complesso. Senza la modifica strutturale di queste caratteristiche, tutte italiane, fonte anche di non poche difficoltà della situazione economica complessiva del nostro paese, non sarà possibile modificare sostanzialmente la situazione abitativa.

L'insieme delle politiche proposte recentemente dall'attuale Governo, come dai precedenti, non solo non tengono in nessun conto questo dato, ma operano nella direzione opposta.

Nessuna illusione quindi sulla efficacia di una manovra politica che sia imperniata unicamente sul controllo e la regolamentazione del mercato dei fabbricati (come l'equo canone). È pur vero però che il mercato immobiliare nel nostro paese subisce spinte speculative portatrici di sottoutilizzazione e di spreco delle risorse, restrizione del mercato interno, spinte inflattive che nuocciono non solo al buon diritto di ogni cittadino italiano di avere una casa adeguata, ma anche all'assetto complessivo della nostra economia.

Siamo infatti in una situazione in cui motivo principale delle difficoltà nel set-

tore abitativo non è nella carenza assoluta di alloggi: come risulta dal recente censimento questi sono in quantità sufficiente almeno per le necessità immediate e per quelle prevedibili nel prossimo futuro.

Vale la pena richiamare brevemente le caratteristiche della attuale situazione di mercato nel settore abitativo:

1) Eccessiva instabilità dei contratti di locazione.

Con la fine del regime di proroga dei contratti si è passati da una situazione di blocco ad una eccessiva mobilità dovuta alla larga possibilità di sfrattare senza motivo.

Se è infatti socialmente giustificabile lo sfratto per necessità abitativa del proprietario, non lo è certamente negli altri casi e specialmente per la semplice « finita locazione ».

Numerose sono le conseguenze di questo istituto:

a) questo meccanismo ha alimentato il fiume degli sfratti determinando un continuo ed artificiale gonfiamento della domanda casa, causa della anomala lievitazione dei prezzi degli alloggi negli ultimi anni. Cosa che a sua volta è alla radice della ormai biennale stasi del mercato edilizio in presenza di una rilevante contrazione della domanda solvibile. Ciò ha tra l'altro indirizzato il settore delle costruzioni edili verso tipologie non destinate a fasce sociali più deboli dirottando massicce risorse verso un uso socialmente non prioritario. La crescita dello *stock* di invenduto è lì a testimoniare;

b) la disdetta per finita locazione o sfratto senza motivo ha poi alimentato il diffondersi del mercato nero dell'affitto, della pratica delle « buone entrate », dei contratti irregolari, sottoponendo fasce di inquilinato ad un permanente regime di ricatto che non solo pregiudica un rapporto contrattuale corretto tra locatore e locatario, ma contribuisce insieme con il lievitare dei canoni e dei prezzi di vendita ad assorbire reddito, riducendo il pote-

re di acquisto dei salari, e determinando anche spinte inflattive;

c) l'ondata crescente degli sfratti ha costretto lo Stato ad impiegare ingenti risorse per la costruzione di case per gli sfrattati a scapito di settori quali le giovani coppie e i pensionati, la cui domanda casa resta senza risposta.

Anche in questo caso siamo di fronte ad una fonte di dissesto del disavanzo pubblico, ad una cattiva utilizzazione delle risorse, fonte di un fenomeno che, nella attuale grave situazione del paese, non ha alcuna giustificazione sociale.

2) Sottoutilizzo del parco alloggi.

Tutti questi fenomeni sono causati dalla azione compiuta dagli sfratti per finita locazione congiunta al sottoutilizzo dell'insieme del parco alloggi presente nel paese. È questo il fenomeno più rimarchevole. Il recente censimento ISTAT ha rilevato come sarebbero più di quattro milioni gli immobili non utilizzati, di cui cinque-seicentomila immediatamente disponibili nelle città capoluogo. Si potrà notare che in ogni città la dimensione dello sfritto è tra le dieci e le venti volte superiore all'entità degli sfratti per necessità del locatore.

Di fronte a questo dato, e in presenza di una preoccupante erosione antropica del territorio, alla domanda di alloggi si tende a dare risposta ancora prevalentemente con la costruzione di nuovi fabbricati. Siamo di fronte ancora una volta ad un uso irrazionale delle risorse e non solo sul piano del loro indirizzo, ma anche per le diseconomie crescenti che questo provoca sull'intero sistema: crescita a macchia d'olio delle città e conseguente costo di gestione in crescita esponenziale; consumo di terreno agricolo e conseguente aumento del *deficit* della bilancia alimentare; senza contare i costi sociali di fenomeni di emigrazione forzata all'interno dell'area urbana in termini di lacerazione del tessuto sociale.

Ancora una volta questi fenomeni sociali ed economici negativi sono indotti da un fenomeno, lo sfritto, che ha come unica motivazione la volontà di un setto-

re sociale di incrementare la quota di reddito nazionale incamerata in maniera parassitaria.

3) Frammentazione del mercato.

È noto a tutti come la regolamentazione dei prezzi in una quota di mercato determina la lievitazione dei prezzi nei settori complementari del mercato stesso. È quello che è avvenuto puntualmente nel mercato delle abitazioni ove l'equo canone aveva preteso di regolamentare, stabilendo la « giusta » remunerazione dell'investimento immobiliare, solo nel settore degli immobili destinati all'affitto per uso abitativo nei comuni con più di 5.000 abitanti, rinunciando a regolamentare i prezzi di vendita e quelli degli affitti per usi diversi e nei comuni minori. Il risultato è stato la estinzione del mercato dell'affitto per usi abitativi e il gonfiamento del mercato della vendita e degli affitti per usi diversi.

Una conseguenza di questo fenomeno è la rapida trasformazione, in determinate zone urbane, solitamente i centri storici, delle destinazioni d'uso degli immobili e dei ceti sociali insediati, con conseguenze urbanistiche note e con un conseguente ampliamento del numero degli sfratti e di operazioni di speculazione immobiliare. Abbiamo già argomentato quali siano le conseguenze dell'aumento complessivo del costo delle abitazioni; va però aggiunto che l'estinzione del mercato dell'affitto e la conseguente costrizione all'acquisto ha sottratto, per la quantità dei mutui contratti a questo fine e per l'ingente assorbimento del risparmio familiare che ne consegue, ingenti risorse da usi produttivi.

4) Tendenza al rialzo dei canoni.

La fine del periodo transitorio, con la conseguente parificazione degli aggiornamenti ISTAT ha messo in rilievo come il meccanismo di indicizzazione dei canoni contenga in sé una tendenza inflattiva non di poco conto e una crescente incidenza sui redditi da lavoro.

In questo caso ci si trova inoltre di fronte ad una indicizzazione di un reddito non da lavoro che supera di gran lunga

la stessa indicizzazione dei redditi da lavoro.

Sulla base di quanto esposto brevemente ci sembra evidente che le misure necessarie di intervento sul mercato degli immobili debbano tendere a:

— pieno utilizzo del patrimonio immobiliare esistente;

— stabilizzazione del rapporto di locazione con la abolizione dello sfratto per finita locazione;

— estensione a tutti i settori del mercato immobiliare della regolamentazione del prezzo e abolizione della indicizzazione automatica;

— contenimento dei prezzi di vendita e di locazione.

In questo senso la proposta di legge da noi presentata che come è evidente avrebbe conseguenze positive non solo nei confronti dei settori sociali più deboli per quanto riguarda il diritto alla casa, ma anche su tutto il sistema economico.

Passiamo ora ad illustrare i contenuti della nostra proposta.

I primi cinque articoli definiscono le modalità della introduzione dell'obbligo ad affittare. Non abbiamo pensato ad un meccanismo burocratico e macchinoso ma ad un meccanismo « autoregolante » in cui siano i portatori del bisogno casa gli attori principali del controllo; in questo modo l'obbligo ad affittare agirà « spontaneamente » in maniera più o meno stringente a seconda del grado di tensione abitativa presente nelle diverse epoche e nelle diverse zone geografiche. È prevista l'esenzione dall'obbligo ad affittare per i primi sei mesi dalla data di costruzione o di integrale ristrutturazione o per chi debba adibire l'immobile ad uso proprio o dei parenti fino al primo grado entro un anno dal momento del conseguimento della disponibilità o per chi debba ristrutturare un immobile in presenza di concessione edilizia già rilasciata. Si è voluto così salvaguardare il buon diritto dei piccoli proprietari di adibire ad uso proprio l'alloggio. La proce-

dura prevede la pubblicazione da parte dei comuni dell'elenco degli alloggi disponibili e l'obbligo per i proprietari di segnalare la disponibilità di un alloggio. L'appartamento deve essere richiesto con lettera raccomandata da parte dei portatori di un bisogno abitativo. Le misure coercitive, che si è teso ad evitare fino a quando possibile, vi sarebbero solo nel caso di rifiuto da parte del proprietario di fronte ad una richiesta. In tal caso interviene il sindaco ordinando l'affitto coatto, in mancanza, il pretore.

Gli articoli da 6 a 10 tendono invece a garantire maggiore stabilità contrattuale. Con l'articolo 7 si prevede che la durata dei contratti di locazione sia a tempo indeterminato. Gli articoli 9 e 10 disciplinano i recessi anticipati di tali contratti, sempre possibili per i conduttori, e possibili in caso di grave necessità abitativa, di necessità di ristrutturazione o di offerta di un altro alloggio nel caso di recesso da parte del proprietario. È inoltre previsto il ripristino del rapporto e una pena pecuniaria in caso di non utilizzo dell'immobile liberato da parte del locatore per il motivo addotto per il recesso e il diritto di prelazione da parte del conduttore in caso di alienazione dell'immobile.

Gli articoli da 12 a 16 affrontano il tema del livello del canone: la percentuale applicabile al valore locativo al fine del calcolo del canone annuo viene portata (articolo 12) da 3,85 a 3 per cento, come nella originaria proposta governativa sull'equo canone (poi modificata in Senato), tale percentuale ci sembra infatti, come sembrava al Governo di allora, sufficiente a garantire una remunerazione dell'investimento immobiliare compatibile con la nostra economia. Sono abrogati (articolo 13) i coefficienti correttivi al costo di costruzione che non siano basati su effettivi costi, ma derivino dal riconoscimento di rendite di posizione (ubicazione e livello demografico) ed infine viene abolito il meccanismo di indicizzazione automatica del canone (articolo 14). Quest'ultimo modifica ovviamente non esclude in assoluto la possibilità di aumento dei canoni, ma la consegna ad

una scelta politica, operata di volta in volta dal Parlamento tenendo conto della situazione economica e sociale del paese. È prevista inoltre l'estensione del prezzo controllato a tutti gli immobili e ai prezzi di vendita nella misura massima pari al valore locativo calcolato secondo i parametri dell'equo canone.

Con gli articoli da 18 a 23 si propone invece l'unificazione normativa degli immobili adibiti ad uso abitativo con quelli adibiti ad usi diversi. Si prevede, per quanto riguarda la normativa sui recessi anticipati, l'impianto originario della legge 392, unificando invece il regime contrattuale (canone e durata).

Con gli articoli 24 e 25 si estende agli sfratti per necessità l'obbligo di tentare la conciliazione, ora operante solo per quanto riguarda la determinazione del canone; si rende ammissibile (articolo 26) la prova per testimoni della esistenza di un contratto di locazione non scritto e si abrogano gli articoli da 657 a 669 del codice di procedura civile sulla convalida di sfratti (che viene così ad essere interamente disciplinata dall'equo canone); l'articolo 27 prevede la possibilità di sanare sempre la morosità se questa è dovuta a gravi motivi. Con l'articolo 28 si rende automatica la assegnazione di un alloggio da parte del comune agli sfrattati per necessità. Su questa norma è necessario soffermarci un momento: questa norma garantisce ai proprietari di alloggi che richiedano il rilascio per giusta causa di non dovere sottostare ad attese lunghe quanto ingiustificabili (nel futuro assetto normativo), ma di avere prontamente la disponibilità del bene. In un futuro questa norma potrebbe permettere di ridurre a poche settimane i termini di preavviso delle disdette. Va da sé che viene anche prevista la non esecuzione degli sfratti in caso di mancanza di alloggio per lo sfrattato.

Si modifica poi (articoli 29 e 30) il funzionamento del « fondo sociale » prevedendo la integrazione da parte dello Stato dei canoni di immobili destinati ad uso abitativo che siano superiori al 10 per cento del reddito complessivo dei nuclei

abitativi appartenenti ad una fascia sociale (redditi *pro-capite* inferiori ad una pensione minima INPS). Si faccia caso che questo fondo, che viene gestito interamente dai comuni, è formato sia tramite trasferimenti statali che dal gettito di tutte le sanzioni amministrative previste dalla violazione di norme dettate dalla legge n. 392 del 1978.

Infine gli articoli da 31 a 36 (disposizioni finali) sono dedicati a vietare la modifica della destinazione d'uso degli immobili abitativi (articolo 31) a definire le sanzioni penali per l'estorsione di canoni illeciti (articolo 32) a prorogare gli sfratti in corso (articolo 33) e a prevedere la copertura finanziaria del fondo sociale.

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I.

OBBLIGO DI AFFITTARE GLI ALLOGGI INUTILIZZATI

ART. 1.

I proprietari di alloggi liberi devono notificare al comune, nel territorio del quale siano siti detti alloggi, la loro disponibilità entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge o dalla data nella quale l'hanno conseguita, dichiarando, nel caso, i motivi della non disponibilità a locarli.

Da tale obbligo sono esclusi per un periodo di sei mesi i proprietari di alloggi nuovi o integralmente ristrutturati con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori. Si considerano ad uso abitativo tutti gli alloggi per i quali tale destinazione risulti indicata al Catasto dei fabbricati urbani o che siano comunque stati destinati a tal fine nel periodo precedente il conseguimento della disponibilità.

L'omissione della denuncia di cui al primo comma del presente articolo è punita con una sanzione amministrativa pari, per ogni anno o frazione di anno di permanenza della omissione, al triplo del canone annuale relativo all'alloggio non denunciato. Il ritardo della denuncia è punito con la metà della sanzione di cui sopra. I proventi delle sanzioni di cui sopra vengono impiegati per incrementare il fondo sociale di cui all'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 2.

È ammesso il diniego a locare un alloggio libero nei seguenti casi:

1) qualora l'alloggio debba essere destinato ad uso abitativo del propieta-

rio o di un suo parente entro il primo grado entro un anno dalla data del conseguimento della disponibilità dell'alloggio stesso;

2) qualora l'alloggio debba essere ristrutturato al fine di ripristinarne la adeguatezza ai fini abitativi o per arrestarne l'ulteriore degrado e sia stata già rilasciata la relativa concessione edilizia.

Contro la dichiarazione di indisponibilità alla locazione è ammesso il ricorso al pretore da parte del sindaco o di chi ne abbia fatto richiesta di locazione.

Qualora la dichiarazione di indisponibilità alla locazione sia fatta sulla base di dichiarazioni mendaci, tali dichiarazioni sono punite con una sanzione amministrativa pari al triplo del canone annuo relativo all'alloggio in questione e con una sanzione penale non inferiore a due milioni di lire. I proventi della sanzione amministrativa vengono impiegati per incrementare il fondo sociale di cui all'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 3.

Il sindaco provvede mensilmente alla pubblicazione dell'elenco degli appartamenti disponibili corredato della indicazione del nominativo e del recapito dei relativi proprietari nonché dell'eventuale motivo di indisponibilità dichiarato dai proprietari stessi.

ART. 4.

I proprietari di alloggi liberi sono obbligati a locare gli stessi, a chi ne faccia richiesta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro un mese dal ricevimento della stessa ovvero a rispondere negativamente precisando i motivi di indisponibilità alla locazione. Tali motivi devono rientrare nei casi previsti dall'articolo 2 della presente legge.

Qualora, trascorso il termine di cui sopra, chi abbia fatto richiesta di locazio-

ne di un alloggio disponibile non riceva risposta o qualora consideri la risposta non soddisfacente può richiedere al sindaco la locazione coatta dell'alloggio in questione.

Il sindaco, entro trenta giorni dalla richiesta di locazione coatta di un alloggio, verificata la fondatezza di un eventuale diniego da parte del proprietario, pronuncia con propria ordinanza la locazione coatta dell'alloggio in questione a favore del richiedente e ne cura, in caso di resistenza da parte del proprietario, la esecuzione a mezzo della polizia urbana. In caso di inazione da parte del sindaco in seguito a richiesta di locazione coatta l'attore può ricorrere al pretore competente.

Non è punibile la occupazione forzosa di un alloggio libero da parte di chi ne abbia regolarmente richiesta la locazione al proprietario senza ricevere risposta e in presenza di inazione da parte del sindaco in seguito a richiesta di locazione coatta.

Il comune nel quale siano siti gli alloggi liberi può richiedere la locazione di tutti o parte di essi al fine di assegnarli a particolari categorie di cittadini che abbiano un urgente bisogno abitativo che non sia possibile soddisfare attraverso le normali procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 5.

Per gli alloggi non utilizzati di cui all'articolo 1 e seguenti della presente legge che versino in condizioni di inabitabilità e che non siano oggetto di interventi programmati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche e integrazioni, qualora non sia possibile raggiungere un'intesa tra la amministrazione comunale e i proprietari degli alloggi stessi, il sindaco procede alla occupazione degli alloggi in questione al fine di eseguire i lavori indispensabili ed urgenti occorrenti per renderli nuovamente abitabili. Gli immobili di cui sopra vengono assegnati dalla amministrazione co-

munale tramite bando pubblico trattene-
nendo, il comune, il canone di locazione
fino al reintegro delle spese sostenute per
gli interventi di risanamento.

TITOLO II.

MODIFICHE DELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

ART. 6.

La rubrica del capo I del titolo I della
legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituita
dalla seguente:

« LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ».

ART. 7.

Il primo comma dell'articolo 1 della
legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito
dal seguente:

« Sono soggetti alle disposizioni della
presente legge i contratti di locazione e
di sublocazione relativi agli immobili ur-
bani a qualunque uso adibiti. Si conside-
rano di locazione anche quei rapporti nei
quali il locatore assume a proprio carico
determinati servizi quali acqua, luce,
gas, telefono.

I contratti di locazione sono a tempo
indeterminato. Se le parti hanno conve-
nuto un termine al rapporto, questo si
intende come non apposto ».

ART. 8.

All'articolo 2 della legge 27 luglio
1978, n. 392, è aggiunto il seguente
comma:

« Il divieto di sublocazione sia tota-
le che parziale apposto al contratto è
nullo e il divieto di cessione del contratto
si intende non operante nel caso in cui il
conduttore o il subconduttore abiti nel-
l'immobile per motivi di lavoro o di
studio ».

ART. 9.

L'articolo 4 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione ».

ART. 10.

Dopo l'articolo 4 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti:

« ART. 4-bis. — Il locatore può recedere dal contratto dandone comunicazione al conduttore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e con preavviso di almeno sei mesi nei seguenti casi:

1) quando dimostri urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio o dei parenti in linea retta entro il primo grado. Il locatore deve dichiarare al magistrato se egli o il coniuge o le persone la cui necessità egli abbia dedotto, siano proprietari o dispongano di altri alloggi; e deve in tal caso dimostrare che la necessità non può essere convenientemente soddisfatta altrimenti;

2) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità gravemente compromessa e la permanenza del conduttore impedisca di svolgere gli indispensabili lavori. Allorché l'immobile sia di interesse storico o artistico, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, deve, comunque, essere richiesto il parere della competente sovrintendenza. In ogni caso l'azione non può essere proposta se il locatore non è in possesso di concessione; tale concessione non può essere emessa senza il contraddittorio con il conduttore che ha valore

quale opposizione preventiva di terzi legittimati. Resta salvo il diritto del conduttore, una volta ultimati i lavori, a rientrare nell'appartamento precedentemente occupato. A tal fine il locatore entro tre mesi dalla fine dei lavori deve, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, invitare il conduttore a fargli conoscere entro due mesi se intende avvalersi di detto diritto;

3) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei parenti in linea retta entro il primo 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 al canone di locazione del precedente immobile ed assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi può essere esonerato dalle spese di trasloco.

Ai fini dell'esercizio delle facoltà contemplate dai numeri 1 e 3 del presente articolo, il locatore, che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso abitativo, può cedere al conduttore, nei cui confronti esercita la facoltà medesima, il contratto di locazione relativo a tale immobile ed il locatore di questo non può opporsi a tale cessione, salvo che comprovi un giusto motivo.

Nel caso previsto dal numero 2 del presente articolo il preavviso non è dovuto se ricorrono fondati e gravi motivi di urgenza.

La facoltà di recesso di cui ai numeri 1 e 3 del presente articolo non può essere esercitata prima che siano decorsi cinque anni dall'inizio della locazione ».

« ART. 4-ter. - (Ripristino del rapporto - risarcimento del danno). — Il provvedimento che dispone il rilascio dell'im-

mobile 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 acquistato la disponibilità dell'immobile, non lo adibisce all'uso per il quale aveva agito, proseguendo continuativamente tale uso per almeno quattro anni, tranne che per giustificati motivi, ovvero, nei casi di cui al numero 2 dell'articolo 4-bis, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata la concessione.

Il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, 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 dodici e non superiore a quarantotto mensilità del canone, oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 1 milione a lire 5 milioni da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al titolo III della presente legge.

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno di cui al presente articolo ed il locatore è condannato al pagamento di cui al comma precedente, anche nell'ipotesi che il locatore non proceda all'invito di cui all'articolo 4-bis, numero 2.

Nel caso di rilascio temporaneo dell'immobile per necessità di eseguire lavori di cui al primo comma, numero 2, dell'articolo 4-bis l'inquilino ha diritto di trascrivere nella conservatoria dei registri immobiliari l'obbligazione del proprietario e dei suoi aventi causa a consentire il rientro del conduttore nell'immobile stesso.

Il locatore, nei confronti del quale, con sentenza passata in giudicato, sia pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio prevista dal presente articolo è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno e con la multa da lire 500.000 a lire 1.500.000 se egli abbia ottenuto il provvedimento di rilascio valendosi di dichiara-

zione mendace o di documenti attestanti fatti non veri o con altri artifici o raggiri, relativamente alla necessità ed alla giustificata esigenza indicata nell'articolo 4-bis ».

« ART. 4-*quater*. - (*Diritto di prelazione*). — Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre indicazioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la

prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il prezzo d'acquisto non può essere superiore al valore locativo dello stesso immobile determinato ai sensi dell'articolo 12 della presente legge.

Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui al primo comma, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, la vendita è nulla e l'avente diritto alla prelazione può riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa ».

ART. 11.

All'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti commi:

« I conduttori hanno facoltà di associarsi in comitato, il quale rappresenta i propri aderenti nei rapporti e nelle controversie relative al rapporto di locazione.

Tali comitati hanno la possibilità di delegare la propria rappresentanza e di associarsi come tali ad organizzazioni sindacali degli inquilini ».

ART. 12.

Il primo comma dell'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Il canone di locazione e sublocazione di immobili urbani non può superare il 3 per cento del valore locativo dell'immobile locato ».

ART. 13.

L'articolo 15 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile ».

Gli articoli 17 e 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono abrogati.

ART. 14.

Sono abrogate tutte le norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, che prevedono l'aggiornamento del canone in base alla variazione di prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificate nell'anno precedente, accertato dall'ISTAT.

Sono nulle tutte le clausole apposte al contratto di locazione che prevedano l'aggiornamento di cui al comma precedente.

ART. 15.

L'articolo 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« 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 ».

ART. 16.

Dopo l'articolo 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti:

« ART. 25-bis. - (*Prezzo massimo di vendita di immobili urbani*). — Il prezzo di vendita degli immobili urbani non può

superare il loro valore locativo definito ai sensi degli articoli da 12 a 22 della presente legge ».

« ART. 25-ter. - (*Canone di immobili diversi*). — Il canone di locazione di immobili non destinabili, per la loro tipologia, ad uso abitativo e degli immobili a tipologia particolare è fissato dalle parti e non può superare il 3 per cento annuo del costo effettivo di costruzione degli immobili stessi ».

ART. 17.

L'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 26 - (*Ambito di applicazione*). — Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato.

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25-ter della presente legge non si applicano alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina della edilizia convenzionata ».

ART. 18.

La rubrica del capo II del titolo I della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituita dalla seguente:

« NORME AGGIUNTIVE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE ».

ART. 19.

L'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Le disposizioni di cui al presente capo si applicano agli immobili adibiti ad una delle attività appresso indicate:

1) industriali, commerciali ed artigianali;

2) di interesse turistico comprese fra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo ».

ART. 20.

Il primo ed il secondo comma dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono sostituiti dai seguenti:

« Il locatore degli immobili adibiti agli usi di cui all'articolo 27 può recedere dal contratto, ma non prima di sei anni e di nove anni per immobili adibiti ad attività alberghiere, nei seguenti casi, oltre ai casi previsti dall'articolo 4-bis:

a) quando abbia necessità di destinare l'immobile all'esercizio, in proprio, da parte del coniuge o dei parenti entro il primo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubblica amministrazione, ente pubblico o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

b) quando abbia la necessità di ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto dall'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore dell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta 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 concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può esercitare il diritto di recesso 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 sudetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'atto di rilascio.

Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera *b*). Il locatore può altresì esercitare il diritto di recesso 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 ».

ART. 21.

Il secondo comma dell'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è abrogato.

ART. 22.

L'articolo 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 41 - (*Norme applicabili*). — Salvo quanto previsto dal presente capo ai contratti previsti dall'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 1 a 26-ter ».

ART. 23.

L'articolo 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 42. - (*Destinazione di immobili a particolari attività*). — Ai contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sedi di partito o di sindacati, nonché a quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, si applicano le disposizioni del capo I, titolo I, nonché le disposizioni processuali di cui al capo II, titolo I e di cui all'articolo 29 della presente legge ».

ART. 24.

Il primo comma dell'articolo 43 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« La domanda concernente controversie relative alla morosità, alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone non può essere proposta se non è preceduta dalla domanda di conciliazione di cui all'articolo seguente ».

ART. 25.

Il primo comma dell'articolo 44 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« La domanda di conciliazione concernente la morosità, la determinazione, l'aggiornamento e l'adeguamento del canone è presentata al giudice competente ».

ART. 26.

Dopo l'articolo 46 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« ART. 46-bis. — La prova per testimoni del contratto di locazione, di patti

aggiuntivi o contrari, della simulazione è ammissibile, senza limiti, fra le parti contraenti anche in deroga agli articoli 1417, 2721 e 2722 del codice civile.

Sono abrogati gli articoli 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668 e 669 del codice di procedura civile componenti il capo II, titolato: *Del provvedimento di convalida di sfratto* ».

ART. 27.

Il quarto comma dell'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« La morosità può essere sempre sanata, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni se l'inadempienza protrattasi per non oltre due anni è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattia o gravi comprovate condizioni di difficoltà. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto ».

ART. 28.

L'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Il locatore che intende procedere alla esecuzione di un provvedimento di rilascio deve chiedere al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile che sia fissata la data di esecuzione.

Il pretore, visti gli atti, li invia al comune che assegna un alloggio, fra quelli di cui all'articolo 1 della presente legge, e fissa per l'esecuzione un termine di 180 giorni.

Qualora il comune comunichi l'impossibilità dell'assegnazione di detto alloggio il pretore rinvia il provvedimento di esecuzione di ulteriori 180 giorni fino ad assegnazione avvenuta ».

ART. 29.

Il secondo comma dell'articolo 76 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« I comuni, con delibera da adottarsi annualmente da parte del consiglio comunale, provvedono a stabilire le modalità della erogazione del contributo di integrazione del canone di cui al precedente articolo ai conduttori in gravi condizioni economiche.

Non può usufruire del contributo ad integrazione del canone il conduttore che:

a) usufruisca di un alloggio che per ubicazione, tipologia e superficie non sia strettamente necessario alle esigenze del nucleo abitativo stabilmente convivente, salvo dimostri la impossibilità di reperire altro alloggio più confacente alle proprie esigenze;

b) sia proprietario di immobili il cui reddito catastale sia superiore, alle 400.000 lire annue;

c) avendo un reddito da lavoro autonomo non dimostri inconfutabilmente l'ammontare del proprio reddito.

I conduttori che ottengano il contributo integrativo del canone in seguito a dichiarazioni mendaci sono tenuti alla restituzione delle somme illecitamente riscosse, aumentate del tasso ufficiale di sconto relativo al periodo per il quale ne è stato in possesso e sono puniti con una sanzione amministrativa da lire 500.000 a lire 5 milioni, che verrà riscossa dal sindaco e destinata ad incrementare le risorse del fondo sociale di cui al presente articolo.

I comuni sono tenuti ad accertare la vericità dei redditi dichiarati dai lavoratori autonomi ai fini della richiesta di contributo integrativo del canone e a segnalare agli uffici delle imposte dirette i risultati di tali accertamenti ».

ART. 30.

L'articolo 77 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 77. - (*Integrazione del canone*).
— Hanno diritto al contributo di integrazione del canone i conduttori il cui reddito *pro-capite* del nucleo stabilmente convivente (determinato sulla base della somma dei redditi di tutti i componenti il nucleo abitativo, diviso per il numero dei componenti stessi) non sia superiore all'importo di una pensione minima dell'INPS per la generalità dei lavoratori e per i quali l'importo del canone di locazione superi il 10 per cento del reddito complessivo del nucleo abitativo stesso.

Il contributo di integrazione del canone ammonta alla differenza tra il 10 per cento del reddito complessivo del nucleo abitativo e l'importo complessivo del canone di affitto ».

TITOLO III.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 31.

È vietata la modificazione di destinazione d'uso degli immobili per i quali al momento della costruzione sia stata concessa licenza per uso abitativo o che a tale uso siano destinati alla data di approvazione della presente legge.

Qualora il locatore contravvenga a tale divieto si applicano le sanzioni di cui all'articolo 4-ter, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, e il mutamento di destinazione d'uso è nullo.

ART. 32.

I proprietari che abbiano percepito somme non dovute in misura sproporzionata all'ammontare del canone determi-

nato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono puniti ai sensi dell'articolo 644 del codice penale.

L'articolo 644 del codice penale è sostituito dal seguente:

« Chiunque, fuori dai casi previsti dall'articolo precedente, approfittando dello stato di bisogno di una persona, si fa da questa dare o promettere, sotto qualsiasi forma per sé o per altri il corrispettivo di una prestazione economicamente valutabile, interessi od altri vantaggi usurari, è punito con la reclusione fino a due anni e con la multa da lire 1 milione a lire 10 milioni.

Alla stessa pena è soggetto chi fuori dai casi di concorso nel delitto previsto nel precedente comma procura un analogo vantaggio a sé o ad altri, facendo ottenere la prestazione necessaria da parte di un terzo.

Chiunque abbia pagato in forza di un contratto di locazione o per conseguire la conclusione di un contratto di locazione somme eccedenti al canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, ha diritto ad ottenere l'alloggio ed a ripetere le somme indebitamente versate.

La prescrizione dei diritti di cui al comma precedente non decorre finché permane il godimento dell'abitazione ».

ART. 33.

(Proroga degli sfratti in corso).

La esecuzione di provvedimenti di rilascio degli immobili emessa ai sensi dell'articolo 59, n. 1, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nonché degli accordi conciliativi tra le parti, per il rilascio degli immobili, conclusi in sede giudiziale è sospesa per un anno su istanza motivata dalla non disponibilità di altra idonea abitazione per il conduttore e per i conviventi a qualsiasi titolo, nel comune di residenza.

Il termine di cui al comma precedente è esteso a due anni per l'esecuzione di provvedimenti di rilascio di immobili emessi ai sensi dell'articolo 59, nn. 3), 4),

6) e 7), della legge 27 luglio 1978, n. 392, e a quattro anni per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai provvedimenti esecutivi di rilascio emessi entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, fondati sulla morosità del conduttore derivante da gravi motivi di ordine economico e sociale, è sospesa per un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge. Se entro tale termine il conduttore sana totalmente la morosità, il contratto è rinnovato per altri quattro anni.

Le istanze di proroga dell'esecuzione, ai sensi dei commi precedenti, devono essere presentate al giudice competente, ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per i provvedimenti di rilascio immediatamente eseguibili entro tale termine; almeno venti giorni prima della scadenza del termine fissato, qualora questo non sia ancora scaduto alla data di entrata in vigore della presente legge; non oltre venti giorni da tale data, se il termine scade entro i venti giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 34.

La spesa di lire 400 miliardi derivante dall'applicazione del titolo III della legge 27 luglio 1978, n. 392, per l'anno finanziario 1984, sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro; a tale onere si provvede con corrispondente riduzione del fondo speciale iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del ministero del tesoro per l'anno finanziario 1984.

Per gli anni successivi si provvede con appositi stanziamenti in sede di definizione della legge finanziaria.

ART. 35.

I contratti in corso alla data dell'entrata in vigore della presente legge sono regolati da tale data dalle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, come dalla presente legge modificata.

ART. 36.

(Entrata in vigore).

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