

destinazione di somme a finalità ambientali (4763) *(approvato dalla XIII Commissione permanente del Senato)*.

Sospendo la seduta fino alle 15.

**La seduta, sospesa alle 13,10, è ripresa alle 15.**

#### **Svolgimento di una interpellanza e di interrogazioni.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca lo svolgimento di una interpellanza e di interrogazioni.

Avverto che, su richiesta dell'onorevole Rossetto, lo svolgimento della sua interpellanza n. 2-00939, concernente i finanziamenti al film « Totò che visse due volte », è rinviato ad altra seduta.

Sospendo brevemente la seduta.

**La seduta, sospesa alle 15,05, è ripresa alle 15,10.**

#### **(Manifestazione dell'IFPI, della FIMI e della FPM sulla contraffazione discografica)**

PRESIDENTE. Passiamo all'interrogazione Volontè n. 3-00987 *(vedi l'allegato A — Interrogazioni sezione 1)*.

Il sottosegretario di Stato per i beni culturali e ambientali ha facoltà di rispondere.

ALBERTO LA VOLPE, *Sottosegretario di Stato per i beni culturali e ambientali*. In relazione all'interrogazione che è stata presentata dall'onorevole Volontè e da altri deputati, si precisa che purtroppo il fenomeno della pirateria audiovisiva e fonografica è ampiamente diffuso nel nostro paese che, ahimé, è ai primi posti a livello mondiale per presenza del fenomeno, nonostante significative operazioni compiute dagli organi di polizia, dalla Guardia di finanza, dalla polizia e dai carabinieri. Anche di recente sono state eseguite consistenti operazioni di seque-

stro, che dimostrano l'ampiezza veramente gigantesca del fenomeno, che vede l'Italia al livello di paesi asiatici.

Comunque, per fronteggiare attività criminali al cui svolgimento non sono estranee anche organizzazioni malavitose, il Governo a suo tempo ha presentato il disegno di legge: « Modifiche e integrazioni delle leggi in materia di diritto d'autore », che è stato già approvato dal Senato ed è attualmente all'esame della Camera dei deputati, che potrà quindi con cognizione di causa affrontare il problema, spero anche in tempi brevi.

Quanto all'aspetto relativo all'IVA sui prodotti fonografici, il ministro Veltroni ha già sollevato il problema in sede di Unione europea, perché con apposita direttiva se ne tenga conto, parificando tale trattamento tributario a quello più favorevole oggi vigente per i libri.

Quindi, noi speriamo che per quel che riguarda sia le norme sul diritto d'autore sia il trattamento dell'IVA in sede europea, anche se le due cose marcano su binari diversi, si possa giungere ad un traguardo positivo, secondo i giusti intendimenti espressi dall'onorevole Volontè.

PRESIDENTE. L'onorevole Volontè ha facoltà di replicare per la sua interrogazione n. 3-00987.

LUCA VOLONTÈ. Innanzitutto mi scuso per il ritardo, dovuto al « traffico » negli ascensori della Camera, che mi ha impedito di arrivare qualche minuto prima.

Ringrazio il sottosegretario. L'unico rammarico è che questa interrogazione abbia trovato risposta così convincente, anche grazie all'impegno del Vicepresidente del Consiglio, con un certo ritardo. Colgo l'occasione per un ulteriore stimolo proprio dal punto di vista del dibattito europeo su questo tema del minor carico fiscale sui *compact disc* e sulla produzione musicale italiana. Devo appunto rilevare che, se fosse stata data una risposta tempestiva, pur concordando con il sottosegretario che la nostra pirateria è tra i primi posti a livello mondiale, forse

avremmo evitato di vedere, proprio nella circostanza di quella manifestazione, delle immagini televisive in cui di fatto primeggiavano lo schiacciasassi e le musicassette pirata. Non dico che fosse questo l'intendimento della trasmissione televisiva o della manifestazione, ma si dava così quasi l'impressione ai cittadini italiani, a chi assisteva a quei servizi televisivi, che tutta l'imprenditoria discografica e musicale italiana consistesse in questa attività piratesca che ci vede primeggiare.

Detto questo, e ringraziando il sottosegretario per la sua disponibilità, vorrei cogliere l'occasione per ricordare brevemente un altro aspetto, un altro tema fondamentale per la musica italiana e più in generale per la valorizzazione del *made in Italy*: mi riferisco all'Istituto mutualistico autori, interpreti ed esecutori. Chiederei al sottosegretario se sia possibile discuterne qui in aula, magari rispondendo a qualcuna delle interrogazioni da noi presentate. Infatti, al di là del provvedimento già approvato dal Senato ed oltre alla questione degli sgravi fiscali, si tratta di un altro tassello importante che può portare il *made in Italy* a ricoprire finalmente, nel campo della musica, il ruolo che di fatto già gli compete nell'ambito delle leggi di mercato.

**PRESIDENTE.** Ringraziamo il sottosegretario La Volpe per la sua partecipazione a questa parte della seduta dedicata agli atti di sindacato ispettivo politico concernenti i beni culturali e ambientali.

***(Disagi degli utenti Telecom derivanti dalla sospensione del servizio)***

**PRESIDENTE.** Passiamo all'interrogazione Rivolta n. 3-01740 (*vedi l'allegato A - Interrogazioni sezione 2*).

Il sottosegretario di Stato per le comunicazioni ha facoltà di rispondere.

**VINCENZO MARIA VITA, Sottosegretario di Stato per le comunicazioni.** Signor Presidente, in relazione all'atto parlamentare presentato dall'onorevole Rivolta si fa

presente che la società Telecom Italia — interessata in merito a quanto rappresentato dall'onorevole interrogante — ci ha precisato che la temporanea sospensione della domiciliazione bancaria della bolletta viene disposta qualora si verifichi che l'importo della fattura sia superiore al 25 per cento rispetto alla media degli ultimi bimestri; in tali casi la fattura viene inviata direttamente al cliente insieme al bollettino di conto corrente postale con l'indicazione « importo da pagare » anziché « importo addebitato SBF su conto corrente ».

Nel frattempo, vengono effettuati tutti gli accertamenti necessari in modo da verificare la regolarità degli importi che sono stati fatturati; nel bimestre successivo, la bolletta sarà nuovamente domiciliata al cliente presso la sua banca.

Per quanto riguarda, invece, la sospensione del servizio telefonico verso le chiamate di emergenza, la società applica quanto previsto dal regolamento del servizio approvato con decreto ministeriale dell'8 maggio 1997, n. 197; all'articolo 43 si stabilisce che la sospensione del servizio, per qualsiasi motivo disposta dal gestore sulla base delle disposizioni del regolamento stesso, deve fare salva la possibilità di utilizzare i numeri di emergenza e di ricevere chiamate in tutti i casi in cui ciò è tecnicamente possibile.

Pertanto i clienti sospesi per morosità — ad eccezione di quelli collegati a centrali analogiche, che sono una percentuale ormai minima — possono effettuare chiamate verso i numeri di emergenza.

**PRESIDENTE.** L'onorevole Rivolta ha facoltà di replicare per la sua interrogazione n. 3-01740.

**DARIO RIVOLTA.** Signor Presidente, ritengo di potermi dichiarare soddisfatto soprattutto per la seconda precisazione del Governo, in merito alla possibilità lasciata all'utente di chiamate a numeri di servizio. Sulla prima parte della risposta mi dichiaro invece parzialmente soddisfatto, ma sono disponibile a dichiararmi soddisfatto qualora si appurasse che, da-

vanti ad un ritardo nel pagamento da parte dell'utente (in presenza di un bollettino non più domiciliato, come nel caso citato dal sottosegretario, cioè quando la cifra da addebitare supera il 25 per cento della media dei mesi precedenti), non si darà luogo comunque alla sospensione del servizio.

Infatti, soprattutto nel caso di clienti anziani o meno preparati a confrontarsi con la burocrazia, potrebbe verificarsi un ritardo del pagamento proprio a causa dell'abitudine all'accreditamento da parte della banca, e quindi per l'impossibilità di percepire immediatamente l'eccezionalità della circostanza.

L'eventuale sospensione del servizio da parte della Telecom in ragione del ritardo potrebbe rappresentare un errore di comportamento dal punto di vista sociale che sarebbe bene non avvenisse.

Comunque ringrazio il sottosegretario per le spiegazioni che ha fornito.

***(Trasmissioni RAI criptate  
per gli italiani all'estero)***

PRESIDENTE. Passiamo all'interrogazione Crema n. 3-02025 (*vedi l'allegato A - Interrogazioni sezione 3*).

Il sottosegretario di Stato per le comunicazioni ha facoltà di rispondere.

VINCENZO MARIA VITA, *Sottosegretario di Stato per le comunicazioni*. In relazione all'atto parlamentare in esame, nel far presente che rispondiamo per incarico della Presidenza del Consiglio dei ministri, come l'onorevole interrogante ben comprenderà, vorremmo sottolineare che i programmi di Raiuno, Raidue e Raitre vengono trasmessi, parallelamente alla diffusione terrestre, anche tramite i satelliti Eutelsat Hot Bird 1 (in analogico) e Eutelsat Hot Bird 2 (in digitale). Nel cosiddetto *bouquet* digitale trasmesso da Hot Bird 2 sono presenti anche i programmi delle tre nuove reti tematiche di Raisat.

Poiché i segnali irradiati da satellite possono essere ricevuti anche oltre i

confini italiani, in particolare in Europa e nel bacino del Mediterraneo, per la relativa programmazione la concessionaria RAI è tenuta, ovviamente, al rispetto delle norme del diritto internazionale. Ne discende, pertanto, che alcune trasmissioni delle tre reti televisive della RAI, per le quali la concessionaria stessa non dispone dei diritti di trasmissione all'estero, vengono « codificate ».

Tale trattamento non interessa le tre reti tematiche di Raisat, la cui programmazione, specificatamente predisposta per la diffusione satellitare, è composta esclusivamente di programmi per i quali la RAI ha la disponibilità dei diritti.

Per quanto riguarda la programmazione degli altri canali, la concessionaria, nel rilevare che, quando è possibile, acquista i diritti di trasmissione per il territorio nazionale e per la trasmissione in lingua italiana verso i paesi dove è presente una comunità numerosa di connazionali, ha precisato che vi sono eventi i cui diritti possono essere acquistati soltanto per il nostro territorio nazionale, come per esempio le gare di Formula 1, ed altri eventi i cui diritti sono oggetto di commercializzazione separata da parte di RAI Trade, che è una specifica società della RAI, come gli incontri del campionato di calcio.

La RAI ci ha ricordato, infine, che la quantità di programmi che subiscono la « codifica » nelle trasmissioni da satellite rappresenta ormai solo una piccola frazione del palinsesto complessivo e che, anzi, l'elenco dei programmi medesimi è comunque noto, in quanto è fornito settimanalmente alla pagina 515 del Televideo.

PRESIDENTE. L'onorevole Crema ha facoltà di replicare per la sua interrogazione n. 3-02025.

GIOVANNI CREMA. Signor Presidente, ringrazio l'onorevole sottosegretario per la risposta alla mia interrogazione che, d'altronde, avevo rivolta al Presidente del Consiglio dei ministri.

Con il documento che ho presentato ho dato voce ad una reiterata richiesta avan-

zata dalle rappresentanze ufficiali dei lavoratori italiani all'estero, buon ultima quella del signor Giorgio Mauro della CGIE dei Paesi Bassi. Non ho dubbio che le cose stiano esattamente come è stato ora detto dal signor sottosegretario, però vorrei ricordare che i cittadini italiani residenti all'estero, in particolare nel bacino dei paesi dell'Unione europea, ricevono via cavo numerosissime televisioni straniere che trasmettono programmi di grande interesse — culturali, di sport, del tempo libero e manifestazioni in diretta — per i nostri concittadini ed anche la principale concorrente italiana privata della RAI via satellite.

So quanto, in questi anni, il Governo si stia muovendo con sensibilità verso il mondo dell'emigrazione o dell'ex emigrazione italiana e so anche che lo sforzo della RAI, soprattutto via satellite in America e negli altri continenti è reale.

Ora si tratta di passare anche alla qualità della nostra produzione per quei mondi. Soprattutto a chi si trova nell'Unione europea, è molto difficile spiegare che, in virtù di legittime esigenze di carattere commerciale, è possibile seguire in diretta trasmissioni via cavo o via satellite da parte di concorrenti della RAI, mentre non è possibile, attraverso la RAI (e quindi in lingua italiana), fruire di trasmissioni che in diretta vengono trasmesse sul suolo natio.

Questa dunque è una richiesta non solo mia, ma che il mondo dell'emigrazione e dei residenti all'estero, attraverso di me, rivolge al Governo.

**(Compensi RAI al giornalista  
Gianni Minà)**

PRESIDENTE. Dovremmo ora passare all'interrogazione Volontè n. 3-01904 (*vedi l'allegato A — Interrogazioni sezione 4*). L'onorevole Volontè poc'anzi era presente, mentre ora non lo vedo in aula.

DARIO RIVOLTA. L'onorevole Volontè ha detto che sarebbe tornato.

PRESIDENTE. Si veda per cortesia se l'onorevole Volontè è fuori dall'aula, anche perché non possiamo aspettare oltre certi limiti.

Poiché l'onorevole Volontè non è rintracciabile, ne constato l'assenza: si intende che abbia rinunciato alla sua interrogazione n. 3-01904.

È così esaurito lo svolgimento delle interrogazioni all'ordine del giorno.

Sospendo la seduta, che riprenderà alle ore 17 con la discussione sulle linee generali del testo unificato delle proposte di legge di cui al punto 2 dell'ordine del giorno.

**La seduta, sospesa alle 15,25, è ripresa alle 17.**

**Modifica nella composizione di gruppi parlamentari.**

PRESIDENTE. Comunico che, con lettera in data 15 giugno 1998, il deputato Tiziana Parenti ha comunicato di essersi dimessa dal gruppo parlamentare misto e di aderire al gruppo parlamentare Unione democratica per la Repubblica (UDR).

La presidenza di questo gruppo ha a sua volta comunicato, in data odierna, di aver accolto tale richiesta.

**Annuncio della presentazione di un disegno di legge di conversione e sua assegnazione a Commissione in sede referente.**

PRESIDENTE. Il Presidente del Consiglio dei ministri ha presentato alla Presidenza, a norma dell'articolo 77 della Costituzione, il seguente disegno di legge, che è stato assegnato, ai sensi dell'articolo 96-bis, comma 1, del regolamento, in sede referente, alla XIII Commissione permanente (Agricoltura).

« Conversione in legge del decreto-legge 15 giugno 1998, n. 182, recante modifiche alla normativa in materia di accertamenti sulla produzione lattiera » (4988) con il

parere delle Commissioni I, II (ex articolo 73, comma 1-bis, del regolamento, per le disposizioni in materia di sanzioni), V, XII e XIV.

Il suddetto disegno di legge, ai fini dell'espressione del parere alle Commissioni competenti, previsto dal comma 1 del predetto articolo 96-bis, è altresì assegnato al Comitato per la legislazione di cui all'articolo 16-bis del regolamento.

**Si riprende la discussione del testo unificato delle proposte di legge n. 790 ed abbinate.**

*(Discussione sulle linee generali  
- A.C. 790)*

PRESIDENTE. Dichiaro aperta la discussione sulle linee generali.

Informo che il presidente del gruppo parlamentare di alleanza nazionale ne ha chiesto l'ampliamento senza limitazione nelle iscrizioni a parlare, ai sensi del comma 2 dell'articolo 83 del regolamento.

Ha facoltà di parlare il relatore, onorevole Zagatti.

ALFREDO ZAGATTI, *Relatore*. Signor Presidente, onorevoli colleghi, il testo unificato che viene sottoposto alla discussione dell'Assemblea costituisce il risultato di un lavoro lungo e articolato condotto dalla VIII Commissione, che il 31 luglio 1996 ha iniziato l'esame congiunto di numerose proposte di legge di iniziativa parlamentare, nonché della proposta di legge n. 1222 di iniziativa popolare, relative a due grandi questioni tra loro collegate: la riforma del mercato delle locazioni private e la riforma della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e di riassetto degli istituti autonomi case popolari. L'esame della Commissione ha compreso anche un confronto e l'esigenza di trovare soluzioni ai problemi posti dalla sentenza della Corte costituzionale n. 309 del 1996, che ha dichiarato l'ille-

gittimità dell'articolo 11, comma 2, del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito dalla legge n. 359 del 1992.

Nel lavoro della Commissione si è partiti esaminando l'insieme delle questioni che in qualche modo fanno riferimento alla politica per la casa, decidendo, ad un certo punto, di determinare una differenziazione, nel senso di esaminare compiutamente le proposte che avevano ad oggetto la riforma del mercato delle locazioni private, destinando ad altro provvedimento, diverso da quello oggi al nostro esame, il compito di trattare i problemi relativi alla riforma dell'edilizia residenziale pubblica. Pertanto, noi oggi discutiamo un aspetto, sicuramente importante, delle politiche abitative, che però riguarda essenzialmente la questione del mercato delle locazioni private.

Il testo unificato che giunge ora all'esame dell'Assemblea costituisce, dunque, il tentativo di portare a sintesi un complesso di esigenze e di soluzioni normative presenti nelle numerose proposte di legge avanzate in materia.

Desidero quindi richiamare brevemente ed in modo molto schematico i principali obiettivi che il testo al nostro esame si propone di conseguire e gli strumenti individuati come funzionali alla loro realizzazione.

Il primo obiettivo individuato consiste nel superare un insieme di norme transitorie, temporanee o derogatorie rispetto ad altre normative, che non hanno più riscontro nella realtà, disegnando in tal modo un quadro legislativo che sia il più semplice e stabile possibile.

Voglio ricordare a questo proposito che la legge fondamentale che regola il settore delle locazioni è ancora la legge n. 392 del 1978, cosiddetta dell'equo canone, che mantiene la sua vigenza come normativa principale di questo settore, ancorché inapplicata nei suoi aspetti fondamentali nella maggior parte dei contratti di locazione abitativa.

Vorrei inoltre ricordare che nel corso di questi ultimi anni si è affermata la pratica della pattuizione in deroga rispetto alla legge sull'equo canone, attra-

verso una normativa che è stata fortemente caducata da una sentenza della Corte costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità delle modalità che erano previste per la cosiddetta assistenza obbligatoria da parte delle organizzazioni dei sindacati degli inquilini e dei proprietari alla pattuizione dei singoli contratti.

Inoltre, una serie di altre norme che regolano la materia avevano carattere transitorio o derogatorio rispetto a quelle principali.

Il primo obiettivo quindi era quello di semplificare e di portare un minimo di organicità alla normazione in questa materia. Il testo in esame compie a questo proposito una scelta abbastanza drastica, attraverso l'abrogazione esplicita di 33 articoli della legge n. 392 (la quasi totalità di quelli che disciplinano le locazioni ad uso abitativo), lasciando invece in essere le norme della legge n. 392 che si occupano dei cosiddetti usi diversi (commerciale o di altro tipo) che non erano e non sono oggetto del nostro confronto, l'abrogazione del decreto-legge n. 551 del 1988, convertito dalla legge n. 61 del 1989, e dell'articolo 11 del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito dalla legge n. 359 del 1992, sostituendo ad essi una nuova ed organica normativa.

Il secondo obiettivo, oltre a quello della semplificazione, individuato da questo testo consiste nell'attuare una scelta di liberalizzazione controllata del settore delle locazioni a fini abitativi, definendo a tale scopo un complesso di regole, nell'ambito delle quali possano trovare spazio una maggiore autonomia negoziale delle parti, la possibilità di scelta tra diverse soluzioni contrattuali ed un quadro di maggiori certezze giuridiche in ordine al rientro in possesso dell'immobile locato al termine del contratto.

Nel contempo è prevista una selettiva azione di sostegno pubblico, tesa a favorire le famiglie dei conduttori a più basso reddito, che non beneficiano di alloggi di edilizia residenziale pubblica, e la crescita, attraverso queste norme, di un settore del mercato dell'affitto privato più accessibile alle famiglie con redditi medi.

È in questo complesso di obiettivi il cuore della proposta legislativa che abbiamo in esame, la quale cerca di aderire al massimo grado possibile ai problemi che caratterizzano l'attuale situazione del mercato delle locazioni abitative. Vale la pena di ricordare infatti come il portato delle politiche realizzate negli ultimi decenni e la forte propensione all'acquisto dell'abitazione da parte delle famiglie abbiano determinato, assieme ad indubbi aspetti positivi, anche elementi di distorsione, che pesano sulla situazione italiana in modo anomalo rispetto alla più generale realtà europea.

In primo luogo, vorrei ricordare una ristrettezza di dimensioni del mercato dell'affitto, molto accentuata nel nostro paese rispetto all'insieme delle nazioni europee. In Italia il mercato delle locazioni è molto ristretto — si potrebbe definire asfittico — e contraddice palesemente all'esigenza di mobilità abitativa e sociale, che pure è fondamentale per un paese che voglia ulteriormente qualificare il suo sviluppo.

D'altra parte abbiamo un mercato delle locazioni che soffre di altre anomalie: una situazione in cui l'offerta, a differenza di quanto avviene in altri paesi, è caratterizzata prevalentemente da una fortissima frantumazione dei proprietari che concedono immobili in affitto. In Italia i grandi soggetti investitori e promotori dell'affitto, che in qualche modo contribuiscono anche alla regolazione e calmierazione del mercato dell'affitto in altri paesi, costituiscono figure sconosciute, mentre la stragrande maggioranza dei proprietari che concedono l'affitto sono piccoli proprietari che hanno uno o al massimo due o tre appartamenti.

Dall'altra parte, v'è da dire che nel nostro paese il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, cioè dell'edilizia sociale, non svolge un ruolo incisivo, in ragione della sua scarsa consistenza rispetto a quello dei paesi con i quali solitamente ci confrontiamo ed in ragione del fatto che esso costituisce per gran parte un patrimonio bloccato, nel senso cioè che è a disposizione delle famiglie

che vi hanno potuto accedere. Ciò non ha consentito quel fisiologico ricambio che dovrebbe caratterizzare il settore dell'edilizia residenziale pubblica. Chi ha avuto la fortuna e la possibilità di accedere a questo patrimonio, vi rimane indipendentemente dalle condizioni reddituali raggiunte, a differenza di chi, pur avendo una situazione favorevole all'accesso alle case popolari, non riesce ad accedervi per la scarsa disponibilità oltre che per quel blocco del sistema realizzatosi nel corso degli anni.

Le norme che hanno favorito una parziale liberalizzazione del mercato nel corso degli anni (penso ai patti in deroga), che hanno contribuito a garantire una maggiore vivacità del mercato delle locazioni private, in presenza di vincoli per molti aspetti e di spinte alla liberalizzazione per altri aspetti, hanno creato una situazione che, specie nei centri a forte tensione abitativa, sta diventando incontrollabile. Non solo le famiglie a più basso reddito, ma anche quelle caratterizzate da redditi medio-bassi faticano a seguire le condizioni del mercato privato ed a trovare una soluzione soddisfacente nel mercato delle locazioni private, in relazione ai prezzi molto alti e alle punte di canone.

Questo è l'insieme dei problemi che abbiamo preso in esame e considerato nella definizione del testo unificato.

Considerando i presupposti schematicamente richiamati, la proposta in esame prefigura innanzitutto la possibilità di scelta fra due modalità contrattuali distinte. La prima consente di definire del tutto autonomamente fra le parti l'entità del canone ed altri aspetti contrattuali; l'unica limitazione è costituita dalla indicazione della durata dei contratti, che viene definita in quattro anni, con rinnovo automatico per altri quattro anni qualora il proprietario non manifesti l'intenzione di utilizzare l'immobile per sé o per i propri familiari o di sottoporlo ad opere definite dall'articolo 3 della proposta. In sostanza si prefigurano le medesime condizioni previste dal legislatore nel 1992 con i cosiddetti patti in deroga, con l'importante novità che la normativa re-

cepisce pienamente quanto stabilito dalla Corte costituzionale con la sentenza che ha dichiarato incostituzionali le modalità con le quali era stato previsto l'intervento obbligatorio delle organizzazioni degli inquilini e dei proprietari nella stipula del contratto. È considerata cioè alla stregua di una mera facoltà la possibilità di assistenza delle organizzazioni degli inquilini e dei proprietari, ciò che ha eliminato uno dei fattori di condizionamento voluti dal legislatore nel 1992.

Con questa prima modalità di contrattazione riteniamo che debba prevalere la libera ed autonoma contrattazione delle parti, senza vincoli né condizioni che non siano quelle della durata minima nei termini richiamati.

Portare a regime con questa importante novità la vigente normativa dei patti in deroga e abrogare contemporaneamente le normative che prefigurano contratti a prezzo amministrato in base all'equo canone costituisce un indubbio impulso alla liberalizzazione del mercato.

L'altra modalità prevista per la stipula dei contratti di locazione contempla la possibilità per le parti di aderire a contratti-tipo definiti sulla base di particolari procedure, che fanno perno sulla negoziazione di accordi locali fra associazioni della proprietà e degli inquilini, coadiuvati in questo da un accordo quadro a livello nazionale che definisce criteri generali di tipo omogeneo. La proposta prevede un ruolo centrale dei comuni nella promozione di tali accordi, che hanno lo scopo di favorire la stipula di contratti di locazione a condizioni che tengano conto dell'andamento reale del mercato nelle diverse località e, nel contempo, a canoni più moderati rispetto al mercato stesso. Questa seconda modalità di contrattazione a cui si accede liberamente è incentivata in tre modi diversi: in primo luogo, sul piano delle imposte erariali, laddove si prevede una riduzione dell'incidenza fiscale dell'IRPEF, dell'IRPEG e dell'imposta di registro pari al 30 per cento nei comuni definiti ad alta tensione abitativa; in secondo luogo, con una possibile riduzione dell'ICI, che è facoltà di tutti i

comuni applicare agli immobili cui si riferiscono questi contratti; in terzo luogo, con una durata inferiore del contratto, stabilita in un minimo di tre anni (più un biennio in caso di mancato successivo accordo).

Tenendo presente i contenuti del dibattito che si è svolto questa mattina sulla questione pregiudiziale di costituzionalità, vorrei ricordare quanto è stato richiamato da diversi colleghi intervenuti nella discussione.

Noi prefiguriamo due modalità di contrattazione: la prima, che vede esaltati gli aspetti dell'autonomia contrattuale delle parti; la seconda, che vede invece esaltati gli aspetti dell'incentivazione, in primo luogo fiscale ma anche normativa, a favore di canoni mediamente più bassi rispetto a quelli di mercato. Vorrei far rilevare che la scelta tra la prima e la seconda modalità è lasciata totalmente all'autonomia delle parti ed è del tutto libera per gli attori del contratto! Noi non possiamo quindi vedere in questo un limite dell'autonomia contrattuale; dobbiamo invece vedere e valutare sia una necessaria iniziativa da parte dello Stato e dei pubblici poteri tesa ad incentivare le condizioni attraverso le quali le famiglie a redditi medio-bassi possano accedere al mercato della locazione privata, in presenza di difficoltà oggi molto evidenti, sia una possibilità, che viene offerta a quei proprietari di immobili che oggi faticano ad « incrociare » una domanda che chiede canoni più moderati, di superare la difficoltà che oggi esiste ad affittare alle condizioni richieste e imposte da una domanda differenziata che ha quelle condizioni.

Voglio dire questo perché abbiamo inteso predisporre un testo di legge che offre opportunità e che non introduce nuovi vincoli. Si tratta di opportunità che sarà possibile cogliere se vi sarà una conseguente iniziativa da parte delle amministrazioni, dei comuni in primo luogo, delle forze sociali, dei singoli attori dei contratti; un'opportunità che non sarà colta se non vi sarà questa iniziativa e che, in ogni caso, mette la pubblica

amministrazione e il Governo nelle condizioni di favorire il raggiungimento di obiettivi di portata generale, di grande rilevanza sociale, senza introdurre elementi di vincolo, ma appunto allargando la possibilità di scelta per coloro che stanno sul mercato, vi competono, vi agiscono e vi cercano accordi!

Mi pareva essenziale richiamare questo fatto, perché ritengo che esso sia l'elemento caratterizzante della proposta in esame.

A sostegno delle famiglie con i redditi più bassi che versano nelle medesime condizioni — per intenderci — di coloro i quali hanno oggi la disponibilità di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (che avrebbero le medesime condizioni, ma che non hanno però la possibilità concreta di avere a disposizione un alloggio di edilizia residenziale pubblica), noi prevediamo l'istituzione di un fondo sociale che consenta, governato in primo luogo ed essenzialmente dai comuni, di concedere contributi integrativi ai redditi per queste famiglie che rendano più sopportabile il costo dell'affitto che oggi è difficile sostenere per famiglie con questi redditi. Anche questa è una scelta innovativa, nel senso che lo Stato, nei cinquant'anni che abbiamo alle spalle, ha ritenuto di doversi muovere unicamente sul fronte della politica della casa attraverso la costruzione di case e la gestione pubblica diretta delle case che aveva costruito con denari pubblici. A cinquant'anni dall'inizio di questa esperienza, siamo in grado di rilevare sia gli elementi positivi sia tutti i limiti presenti in una scelta unilaterale di questo genere.

Proponiamo, quindi, che accanto a questo cominci a funzionare un'altra possibilità e modalità di intervento dello Stato, che interviene nella politica della casa anche con capacità di sostegno ai redditi, così come avviene in molti altri paesi, quindi con la possibilità di differenziare le sue politiche e le sue iniziative in luogo dell'accentramento, che abbiamo conosciuto in questi anni, solo sul fronte della costruzione di un nuovo patrimonio edilizio di cui, sia detto tra parentesi, in

questo paese non si avverte una particolare necessità, perché di fatto abbiamo uno *stock* di costruzioni, spesso inutilizzato o malamente utilizzato, forse superiore a tutti gli altri paesi europei.

Da ultimo, con efficacia a decorrere dal 2001, ma prevedendo già una scelta impegnativa per il collegato e per la finanziaria del 1999, prevediamo l'istituzione di uno strumento che consenta di portare in detrazione fiscale, da parte degli inquilini a certe condizioni di reddito, parte o tutto il costo del canone dell'affitto. Anche questa è una scelta di innovazione profonda, che oltre ad essere socialmente rilevante, in quanto tende a sostenere e ad aiutare le fasce di inquilinato più debole, può essere anche importante e fruttuosa dal punto di vista della riconduzione a regolarità dei contratti di locazione privati, in quanto per la prima volta introduce un meccanismo di contraddittorio, per così dire, tra inquilino e proprietario e una convenienza, autonomamente maturata, dell'inquilino, in virtù della necessità di accedere a queste agevolazioni fiscali, alla regolarità del contratto di locazione.

È questo un aspetto di grande rilievo, che si sposa con altre normative contenute nella proposta di legge, sul fronte dell'emersione di quella parte di mercato non regolare che nel settore delle locazioni viene segnalato come non solo esistente ma largamente esistente. Viene proposta una serie di misure che impongono la regolarizzazione fiscale, anche ai fini dell'esecuzione e dei rilasci, che credo potranno offrire un contributo per rendere più regolare e trasparente un mercato di grande importanza per la vita sociale e per il funzionamento del nostro paese.

Infine, e concludo, la questione dei rilasci. Noi siamo di fronte, come sanno la Camera e il Parlamento, alla continua proroga di una normativa — l'ultima dovrebbe decadere alla fine del mese di ottobre di quest'anno — che ha di fatto prodotto, negli anni, se non un blocco, una proroga estenuante dei rilasci per finita locazione. In sostanza, attraverso la

presenza di commissioni prefettizie, di una normativa che ha teso, di fatto, a limitare al massimo l'esecuzione dei rilasci per finita locazione, siamo andati accumulando, nelle province italiane, un numero di richieste di rilascio non eseguite abbastanza alto.

Con questa normativa cerchiamo di introdurre un elemento di principio, che credo giusto, che consiste in questo: ognuno deve essere messo in condizione di sapere, quando si avvia la procedura per il rilascio per finita locazione, qual è il termine di questa procedura. Per ottenere questo risultato riteniamo — e la proposta si muove in questo senso — che vada abrogata la normativa che prevede il funzionamento delle commissioni prefettizie; che vada riportata al giudice dell'esecuzione la materia dei rilasci; e che si definisca legislativamente quali sono le proroghe possibili, a certe condizioni, per i rilasci per finita locazione, purché si sappia, sulla base del conteggio di queste possibilità di proroghe, quale può essere il termine ultimo per l'esecuzione del rilascio.

Credo che si tratti di un'innovazione robusta e consistente, perché si tende, in questo modo, a dare più certezze agli inquilini, ma anche ai proprietari, e, in qualche modo, ad accrescere la fiducia, in coloro che volessero mettere a disposizione del mercato delle locazioni un appartamento, una casa o un patrimonio immobiliare, che le condizioni e le regole, attraverso cui questo impegno alla locazione si manifesta, alla fine vengano rispettate da tutti gli attori.

Vi sono poi nel testo altre norme diverse, che secondo me hanno un rilievo equitativo consistente, che si muovono nella giusta direzione. Cito come esempio la norma che è stata introdotta e che consente di non conteggiare, ai fini dell'imponibile, in presenza di cause per morosità dell'inquilino ed in presenza di sentenza che convalida la morosità dell'inquilino, i canoni non percepiti dal momento della sentenza fino all'esecuzione. Mi sembra una norma civile, con la quale riconosciamo il fatto che le imposte

si pagano sui redditi che effettivamente si percepiscono. Mi auguro che il prosieguo del dibattito possa portare ad un ulteriore miglioramento di queste disposizioni, ma credo che comunque introdurremo dei principi innovativi e seri nella nostra legislazione.

Concludo con una considerazione. Nel nostro dibattito sono ritornati spesso termini come « vincolismo », « liberalizzazione », « mercato » e quant'altro: cose giuste. Credo che nessuno di noi possa sfuggire ad una verità, cioè che, parlando di casa, parliamo di una realtà ambigua, di una sorta di Giano bifronte. Da una parte, parliamo sicuramente di un bene che in questo caso è inserito in un mercato, per il quale valgono le regole del mercato nel momento in cui lo si concede in locazione, e da queste regole di mercato non possiamo prescindere. Dall'altra parte, parlando di casa, noi parliamo anche di un diritto sociale, del diritto sociale inalienabile di tutte le famiglie ad avere una condizione abitativa dignitosa. E sappiamo che se il mercato si è rivelato, nel corso della storia economica e sociale, un sistema efficacissimo di allocazione delle risorse, spesso non si è rivelato un sistema altrettanto efficace di allocazione dei diritti e di riconoscimento dei diritti. Riteniamo pertanto che, accanto alla considerazione relativa a regole di mercato da cui, ripeto, non si può prescindere, sia indispensabile non prescindere anche dal dovere dello Stato di intervenire con finalità sociali chiare e trasparenti, per far sì che in questo paese il diritto all'abitazione, ad una abitazione dignitosa sia pienamente riconosciuto (*Applausi*).

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare il rappresentante del Governo.

GIANNI FRANCESCO MATTIOLI, *Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici*. Mi riservo di intervenire in sede di replica.

PRESIDENTE. Il primo iscritto a parlare è l'onorevole Radice. Ne ha facoltà.

ROBERTO MARIA RADICE. Presidente, colleghe e colleghi, rappresentanti del Governo, l'essere pervenuti dopo vent'anni alla constatazione che l'equo canone è morto e merita quindi la definitiva archiviazione non può che rappresentare un elemento positivo per chi, come noi, ritiene che i rapporti fra le parti, fra i singoli cittadini debbano essere lasciati al contratto, cioè alla libera espressione delle volontà che si incontrano, si scontrano, si mediano, trovando infine il necessario punto di intesa e di reciproca soddisfazione. Allontanarsi dagli interventi dello Stato è per noi di forza Italia uno dei fondamenti della nostra azione politica e rappresenta la realizzazione del nostro programma, nel rispetto degli impegni elettorali assunti.

Non possiamo quindi che prendere atto con soddisfazione che con questa riforma verrà finalmente superata la legge dell'equo canone del 1978, mettendo fine ad un periodo di vincolismo che ci si era illusi dovesse servire a recare con sé la diffusione di un bene — la casa da affittare — e che invece ha portato alla rarefazione del bene stesso, al punto che già nel 1992 si dovette pensare ad un intervento legislativo, quello relativo ai cosiddetti patti in deroga, di superamento dell'equo canone.

Soddisfatti, dunque, lo saremmo compiutamente se si fosse preso coraggio e si fosse detto — come da noi proposto e ancor oggi riproposto specificatamente — che il canale libero è libero, vale a dire che esso si regge sulle norme fondamentali della locazione, ossia sul codice civile.

Si badi bene che tanto la Cassazione quanto la Corte costituzionale hanno correttamente sempre considerato come fondamento della nostra legislazione in tema di locazione di immobili non la legge dell'equo canone bensì il codice civile. Tornare al codice civile superando vincolismi, dirigismi, schematismi: questo sarebbe stato l'atto liberatore, l'atto che avrebbe restituito alle parti la loro piena, sovrana libertà. Con la necessaria tutela, certo, delle fasce più deboli, che anche noi reclamiamo, pur ritenendo che debba

farsene carico la collettività nel suo insieme e non una specifica categoria, quella dei proprietari di casa.

Così non è stato. Si è rimasti impigliati da parte dei colleghi della maggioranza nelle posizioni ideologiche dei verdi e di rifondazione comunista.

SAURO TURRONI. Di chi?

ROBERTO MARIA RADICE. Di qui pesanti cadute in termini di demagogia. Non trovo altra parola per definire la sottoposizione del locatore all'assolvimento di obblighi di natura fiscale al fine di poter esercitare propri diritti, quali la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio.

Vorrei citare alcuni casi emblematici che attendono soluzione; soluzione che noi abbiamo previsto e che ci attendiamo possa venire dall'approvazione dei nostri specifici emendamenti. Prendiamo il caso della normativa introdotta da ultimo, relativa all'ampliamento dei comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, di cui al comma 4 dell'articolo 8. Ebbene: se il CIPE decide di ampliare il numero dei comuni, cosa possibile, non si prevede che si riveda il finanziamento, con opportune variazioni di bilancio demandate al ministro del tesoro, al fine di mantenere al medesimo livello l'agevolazione fiscale. No, si sceglie la strada della variazione dell'agevolazione fiscale; variazione che — è superfluo il dirlo — si prevede solo in diminuzione. Che dire di uno Stato che si rivolge a un contribuente invitandolo a sottoporre il suo contratto a determinate condizioni in cambio dell'agevolazione fiscale del 40,5 per cento, da applicarsi evidentemente per la durata del contratto medesimo, e poi, dopo un anno o due, o anche nel corso dello stesso anno, cambia l'elenco dei comuni in cui si applica l'agevolazione e quindi la riduce al 35, al 33 o al 25 per cento?

Il proprietario accetterebbe, quindi, di entrare nel canale cosiddetto di contrattazione per subire, poi, una decurtazione dei vantaggi che gli erano stati promessi, senza una scusa e soprattutto senza che si

disponga, come almeno sarebbe logico, che le nuove agevolazioni diminuite varranno per i contratti a venire, non per quelli in essere.

Aggiungo, sempre in tema di agevolazioni, che la previsione originaria del 45 per cento è stata micragnosamente — perdonate l'avverbio, ma tale è l'impressione — ridotta soprattutto perché in un primo momento lo specifico emendamento del ministro delle finanze era gabellato come migliorativo rispetto alla stesura proposta dal relatore, onorevole Zagatti.

Un altro esempio relativo sempre alle difficoltà nelle quali verrà a trovarsi il locatore che acceda al canale contrattato riguarda l'ICI. All'articolo 2, comma 4, si prevede che i comuni possano abbassare l'ICI per favorire la locazione. Meno giustamente si prevede che possano sfondare il limite, fino a due anni or sono eccezionale, del 7 per mille. Ma si tace sul fatto che l'ICI possa variare nel corso del rapporto locatizio, mentre non può variare il canone, una volta concordato; quindi, se l'ICI sale, se raddoppia, il proprietario non può farci niente: vedrà erodersi il suo reddito anche se per accedere al canale contrattato, quindi indursi a sottoscrivere quel particolare tipo di contratto, fosse stato allettato — che so? — dall'ICI all'1 per mille. Un'ICI all'1 per mille nel 1998 destinata a salire al 6 per mille nel 1999 e al 7 per mille nel 2000: un'eventualità, certo, ma possibile, legittima; una beffa, però, per il locatore, il quale sarebbe completamente indifeso.

Da qui la nostra proposta: l'ICI iniziale resta fissa per tutta la durata del contratto di locazione. In tal modo, le parti possono concordare il canone nella certezza di un elemento importante quale l'imposizione patrimoniale locale.

Abbiamo voluto dare un'indicazione anche in tema di contratti di durata più breve rispetto a quella lunga, molto lunga, decisamente troppo lunga, di otto anni, prevista per il canale che viene definito libero. L'esempio ci è venuto dalla legislazione francese, dalla quale abbiamo

mutuato un emendamento per eventi che si possono verificare nelle previsioni del locatore in un futuro prossimo. Esempio tipico: il matrimonio di un figlio; la stampa ne ha parlato in questi giorni come di un caso frequente per proprietari che vorrebbero locare. Altro esempio: un familiare che si iscriverà all'università fra due anni, o ancora un trasferimento in altra città fra tre anni. Sono tutti eventi prevedibili che fissano una data certa entro la quale si può locare l'appartamento. Perché non consentire, come fa la legge francese, un contratto di durata limitata, superiore all'anno ma inferiore agli otto anni adesso previsti, in vista del verificarsi di un evento specificatamente indicato nel contratto, con una penale a carico del locatore se tale evento non dovesse verificarsi per sua colpa? Quali motivi, politici o tecnici, ostano ad una proposta che favorisce la messa sul mercato, per breve tempo, di locali altrimenti destinati allo sfitto? Uno sfitto peraltro subito e non cercato.

Vorrei ancora soffermarmi sulla situazione dei canoni non riscossi. Vi chiedo: com'è possibile ridurre al solo caso di inquilini morosi di immobili ad uso residenziale la possibilità di ottenere la non presa in considerazione del reddito che in effetti il proprietario non ha riscosso? A me una simile discriminazione « puzza » di incostituzionalità. Forse che il non percepire canone da un commerciante, un artigiano, un professionista morosi è tollerabile mentre non lo è non percepirlo dal residente moroso? E qui stiamo parlando di miliardi di imposta introitati dallo Stato senza che i proprietari abbiano prima a loro volta introitato i relativi canoni. Miliardi, non milioni. Il vero problema non è quello di restringere la platea dei contribuenti danneggiati bensì quello di dilatarla fino a comprenderla tutta intera.

Un ultimo caso vorrei qui citare a proposito di indispensabili modifiche del testo. Si tratta del caso in cui un comune non provveda a convocare le parti per stipulare l'accordo locale. Mi riferisco al comma 3 dell'articolo 2. Occorre pensare

non ai grandi comuni bensì a quelli minori, vale a dire a quelli che un maestro del diritto, qual è Giannini, definiva « comuni polvere ». Chi ci garantisce che tutti i comuni, singoli o associati, provvederanno a favorire la stipula di tali accordi? E se in un comune il locatore si trova, per inerzia del comune stesso, privo dell'accordo locale, perché deve restare escluso dai benefici fiscali, compresa l'eventuale riduzione dell'ICI che, non dimentichiamolo, vale per tutti i comuni e non solo per quelli cosiddetti ad alta tensione abitativa? Ci vuole un rimedio, ed è quello correttamente indicato prima dal collega Casinelli e da noi ripreso in uno specifico emendamento: in assenza dell'accordo locale promosso dal comune, basta rispettare le previsioni del decreto ministeriale.

Credo, con ciò, di aver tratteggiato alcuni elementi che ci spingono a guardare senza simpatia questa proposta di legge. Ci pare di poter dire in sintesi che è mancato il coraggio di un taglio netto con il passato. Si è rimasti prigionieri, nonostante i tentativi di cui bisogna correttamente dare atto al gruppo dei democratici di sinistra, della logica vincolistica che fu propria della sinistra negli anni settanta. Avete fatto uno sforzo, colleghi democratici di sinistra, ma è ancora poco, troppo poco.

In conclusione, ritengo che la materia meriti di essere riportata in Commissione per una definitiva chiusura di quei profili eminentemente tecnici da me sin qui trattati. Ecco perché — e di ciò si è già parlato in Comitato dei nove — sarebbe opportuno chiedere all'Assemblea l'autorizzazione alla sede redigente, alla quale sin da adesso ci dichiariamo consenzienti.

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare l'onorevole Fongaro. Ne ha facoltà.

**CARLO FONGARO.** Già nella seduta di questa mattina si è affrontato in parte il grande tema di questa legge, che riforma o tenta di riformare il mercato delle locazioni, dopo che nel 1978 entrò in vigore la legge sull'equo canone, che ebbe

tanti demeriti. Già questa mattina si è avanzato il dubbio della incostituzionalità, vista la forte limitazione della libera contrattazione, sia per i proprietari sia per gli inquilini, e visto che non si è risolto il grave problema del rientro in possesso dell'immobile da parte del proprietario alla scadenza del contratto, che non viene garantito.

È stato un percorso lungo e in alcuni passaggi effettivamente sono stati introdotti anche alcuni miglioramenti. Per fortuna, sono stati eliminati alcuni punti che erano presenti all'inizio, nelle prime stesure: per esempio, il contratto a tempo indeterminato, che era previsto nella prima stesura del testo e che sicuramente aveva caratteri di incostituzionalità. Però, purtroppo, non si è fatto abbastanza. Si è adottata una soluzione, quella del doppio canale, del doppio regime, che sicuramente costituisce un fortissimo limite perché si arrivi ad una effettiva liberalizzazione del mercato. Proprio questa mancata liberalizzazione è la ragione principale delle nostre critiche nei confronti del provvedimento in esame.

All'articolo 1 è stato raggiunto un traguardo. Infatti, se non altro, si è riconosciuto che alcune parti della legge sull'equo canone dovevano assolutamente essere abrogate. Questa soluzione, grazie anche ad alcune modifiche proposte dal gruppo della lega nord per l'indipendenza della Padania, è stata condivisa ed almeno si è prevista l'abrogazione di quegli articoli della legge sull'equo canone che avrebbero sicuramente creato confusione se si fossero sommati alla normativa di cui al provvedimento attualmente in discussione.

L'articolo 2 è quello che purtroppo ci trova forse maggiormente critici, in quanto prevede l'istituzione del doppio canale. Il primo canale non può essere considerato libero, vista la durata minima che è fissata in quattro anni più quattro. La norma è stata peggiorata nell'ultima stesura, in quanto, qualora non intervenga una precisa volontà di addivenire ad un rinnovo, il contratto si intende tacitamente rinnovato alle medesime condizioni

e quindi per un periodo estremamente lungo, visto che si riparte dall'« anno zero », come se la locazione ricominciasse dal primo anno. Bisogna riconoscere che nella stesura iniziale era previsto che il primo periodo di quattro anni potesse essere prolungato di altri due anni, qualora le parti non si fossero accordate. Se non altro, siamo riusciti ad eliminare questa proroga imposta, che purtroppo ritroveremo pari pari nel secondo canale.

La nostra proposta si pone l'obiettivo di trasformare il contratto di locazione in titolo esecutivo, al fine di garantire il rientro in possesso dell'immobile. Sicuramente il passaggio a titolo esecutivo rappresenterebbe una scelta importante, dagli effetti quasi perentori, ed avrebbe un merito: far tornare nella disciplina italiana i contratti a termine, scomparsi di fatto da moltissimi anni (direi da decenni). La legislazione vincolistica che ha portato all'emanazione della legge sull'equo canone nel 1978 ed altre scelte successive, facendo scomparire i contratti a termine, di fatto hanno sottratto alle parti una possibilità estremamente importante: stabilire che un rapporto di locazione abbia una durata determinata, sancire la scadenza del rapporto contrattuale e quindi avere la certezza di recuperare l'immobile. Solo un contratto con il valore di titolo esecutivo può garantire questa chiarezza di rapporti tra proprietario e inquilino, soprattutto in considerazione del cattivo funzionamento della giustizia in Italia.

Non ci trova assolutamente favorevoli, poi, l'aver demandato ai sindacati (con l'articolo 4) la risoluzione di moltissimi problemi relativi alle locazioni: affidare ai sindacati la fissazione di norme che dovranno regolare i rapporti fra privati cittadini significa prevaricare la volontà e la libera contrattazione dei cittadini. La lega si è già espressa più volte nel senso di consentire la libera contrattazione ai proprietari ed agli inquilini, anche se nell'ambito di un minimo di regole: nessuno ha mai preteso l'anarchia in questo settore, ma una cosa è dettare un minimo di regole, altro è fissare rigidamente tutti

i patti e le clausole contenuti in un contratto. In questo senso il cosiddetto secondo canale è peggiorativo anche rispetto alle norme sull'equo canone.

Nel comma 5 dell'articolo 2 è prevista una proroga di due anni per tutti i contratti, alla loro scadenza. Si tratta di una proroga generalizzata, di fatto immotivata, che è inaccettabile proprio perché introduce un meccanismo di proroghe automatiche. Insieme con il cattivo funzionamento della giustizia, le proroghe automatiche realizzano un esproprio della proprietà privata. La scelta è stata motivata adducendo che la casa è un bene sociale, ma la casa di proprietà di un libero cittadino va nettamente distinta dall'abitazione che lo Stato ha il dovere di garantire attraverso le forme di assistenza: non possiamo chiedere ai cittadini di sostituire lo Stato nella sua funzione sociale, facendo ricorso alla loro proprietà privata.

Non condividiamo la convenzione nazionale istituita con l'articolo 4 sia per la posizione — ovvia — del nostro partito sia perché, obiettivamente e logicamente, realtà diversissime del nostro paese (fra nord e sud e fra ambiti territoriali completamente diversi) non possono essere disciplinate da una convenzione nazionale, per di più elaborata dai sindacati: mi pare che tutto questo rappresenti un'assoluta negazione della liberalizzazione del mercato, la quale dovrebbe consentire ai cittadini — riconoscendo la loro maturità — di trovare di volta in volta i contratti più adatti per soddisfare le esigenze.

Ricordo che la sentenza n. 309 del 1996 della Corte costituzionale, rivoluzionando il settore, almeno in relazione ai nuovi contratti, ha liberalizzato il mercato delle locazioni, permettendo alle parti di accordarsi liberamente sul prezzo dell'affitto ed ha messo in forte dubbio anche la legittimità della presenza delle organizzazioni sindacali.

Tuttavia non sembrano completamente abbandonati gli scopi politici della tutela della legittimazione e del finanziamento delle organizzazioni sindacali stesse. In realtà il testo attuale sposta solamente le

problematiche nel tempo, confermando la delega al ministro dei lavori pubblici e a quello delle finanze per l'emanazione di un decreto che stabilisca i criteri generali: quindi ancora una volta una delega.

Sempre l'articolo 5 prevede un'ulteriore delega in materia di contratti di locazione di natura transitoria: saranno sempre le organizzazioni sindacali a fissare le norme.

L'articolo 6 proroga indiscriminatamente di ulteriori cinque mesi le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio. Non ci sembra plausibile che una ulteriore proroga di cinque mesi riesca a far accordare le parti, se fino ad ora non hanno raggiunto l'accordo per la stipula del nuovo contratto.

Al comma 4 vediamo favorevolmente la previsione della restituzione alle preture della competenza in ordine agli sfratti e l'abbandono delle fallimentari commissioni prefettizie, che tra l'altro hanno costituito con il loro cattivo funzionamento l'origine di proroghe non giustificate su nessun altro piano.

Apprezziamo inoltre l'approvazione di un nostro emendamento riferito al secondo periodo, laddove era previsto l'accertamento da parte del pretore dei motivi di necessità del proprietario. Occorre uscire dalla logica per la quale il locatore può rientrare nel possesso del proprio immobile solo qualora sia in grado di dimostrare una sua assoluta ed inderogabile necessità: si tratta, di fatto, della negazione del diritto ad usufruire della proprietà privata.

Valutiamo in maniera critica il comma 5, che raffigura il locatore come soggetto votato a fare il benefattore. È impensabile che un privato che deve investire nell'edilizia e, segnatamente, nel settore delle locazioni possa sostituirsi allo Stato nelle sue funzioni.

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE  
ALFREDO BIONDI (ore 17,55)

CARLO FONGARO. Dell'articolo 7 non condividiamo il fatto che si utilizzi l'ob-

bligo della registrazione dei contratti di locazione come strumento per la lotta all'evasione, ricattando i cittadini che hanno necessità di rivolgersi alla magistratura e cogliendo quell'occasione per verificare l'assolvimento di obblighi fiscali. Credo che lo Stato abbia il dovere di verificare in altro modo l'assolvimento di tali obblighi da parte dei cittadini.

In relazione all'articolo 8 è stato accettato un emendamento della lega e del Polo che prevede che non si paghino le tasse su canoni non corrisposti: almeno il locatore non sarà tenuto a pagarle su redditi che non ha mai percepito! Purtroppo per una serie di ragioni tale innovazione è stata fortemente limitata, tanto è vero che attualmente viene garantita soltanto nel periodo in cui viene sancita l'effettiva morosità e previsto il provvedimento di rilascio dell'immobile.

Sempre in merito alle agevolazioni fiscali, che avrebbero lo scopo di indurre, ma sarebbe più esatto dire costringere, i proprietari a ricorrere al secondo canale, notiamo una forte discriminazione, dal momento che queste agevolazioni vengono riconosciute solamente ai proprietari che affittano i loro immobili nei comuni indicati come ad alta tensione abitativa. Gli elenchi sono assolutamente inadeguati, vecchi e non corrispondenti alla realtà, per cui è altamente discriminatorio questo modo di agevolare o di concedere lo sconto sull'IRPEF ed altre agevolazioni riguardanti l'ICI e l'imposta di registro.

Sempre in materia di agevolazioni e di normativa fiscale non è stato accettato un emendamento della lega nord per l'indipendenza della Padania, che prevedeva l'istituzione di una imposta sostitutiva sui redditi. Come ormai è assodato ed è impossibile negare, l'immobile è una forma di investimento e di rifugio e come tale dovrebbe essere trattato. Da tutti, quello immobiliare viene considerato come un investimento. Ricordo che a suo tempo ci fu anche una « lotta » tra i titoli di Stato e l'investimento immobiliare, tanto è vero che i titoli di Stato assicuravano sempre elevati tassi di interesse e questo perché, in particolare negli anni

settanta, si volevano sottrarre all'investimento immobiliare le risorse dei cittadini.

Purtroppo però quando si tratta di pagare le tasse non viene riconosciuta questa funzione di investimento, questa funzione di bene rifugio, per cui il proprietario di un immobile viene tartassato. Figuriamoci poi se è proprietario di una seconda abitazione!

Avevamo proposto l'istituzione di un'imposta sostitutiva con la quale assoggettare i redditi da immobile ad un'unica imposta del 12 per cento.

Con riferimento all'articolo 11, che prevede l'istituzione dell'osservatorio della condizione abitativa, ricordo che tale istituzione era già prevista nel provvedimento di legge sull'edilizia residenziale pubblica, presentato nella scorsa legislatura. In realtà pensiamo che si voglia solo trovare una collocazione al personale del CER presso il Ministero dei lavori pubblici, a seguito della soppressione dello stesso CER.

Con l'articolo 12 si intende tutelare in maniera eccessiva e confusa la categoria degli inquilini, introducendo un articolo che prevede la nullità delle clausole diverse o contrarie a quanto stabilito nel contratto tipo. È sicuramente facile prevedere che, come avvenne con la legge sull'equo canone, d'ora in avanti la giurisprudenza dovrà interessarsi dei patti contrari e non contrari a questa legge e dovremo attendere dieci anni prima di avere un minimo di certezza nell'applicazione dei vari articoli ed accordi stabiliti dalle organizzazioni.

Condividiamo l'articolo 13, che prevede l'abrogazione di tutti gli articoli della legge sull'equo canone che riguardano l'edilizia abitativa.

Concludo con alcune considerazioni. Rispetto al testo originario qualcosa è stato fatto, anche grazie al lavoro costruttivo dell'opposizione e del nostro movimento. Ma è sicuramente troppo poco! Si è persa infatti un'occasione: l'occasione di liberalizzare il mercato, tra l'altro approfittando di un momento favorevole non perché siano stati approvati, negli ultimi anni, provvedimenti legislativi che hanno

favorito ciò, ma perché grazie ai patti in deroga del 1992 e ad una successiva sentenza della Corte costituzionale, si è ridotta la tensione abitativa.

Non si è capito l'insegnamento che si poteva ricavare da quella vicenda. Proprio la parziale liberalizzazione del mercato delle locazioni, infatti, aveva consentito di immettere nuovamente nel mercato delle locazioni immobili fino a quel momento tenuti sfitti. Ciò aveva determinato una maggiore disponibilità di immobili in locazione e, di conseguenza, una riduzione dei canoni. Dal momento che la situazione attuale non è quella del 1978, si sarebbe potuto avere più coraggio. Tra l'altro anche l'imposta sostitutiva avrebbe favorito la riduzione dei canoni; infatti, non è peregrino pensare che un proprietario che non debba pagare il 46 per cento di tasse sia incoraggiato a chiedere un affitto meno oneroso. Difatti, se su un affitto pari ad un milione un proprietario deve versare al fisco solo di IRPEF quasi mezzo milione, lo stesso viene invogliato a chiedere un affitto maggiore affinché gli rimanga qualcosa in tasca.

Come dicevo, non si è avuto dunque il coraggio necessario per affrontare in modo radicale la materia e si è fatta una mezza legge, delegando i sindacati e non i cittadini a stabilire quali saranno le clausole che dovranno essere contenute nei contratti di locazione. Si tratta di una mezza legge, anche se ciò non è stato determinato dalla fretta, visto che il provvedimento è all'esame della Camera da due anni, ma dalla paura di dispiacere ai sindacati oppure da alcuni contrasti ideologici interni alla stessa maggioranza.

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare l'onorevole Casinelli. Ne ha facoltà.

**CESIDIO CASINELLI.** Signor Presidente, concordo nella sostanza con la relazione dell'onorevole Zagatti. Quella che è giunta all'esame dell'Assemblea è una buona legge. Come maggioranza rispettiamo l'impegno, che avevamo assunto in occasione dell'esame dell'ultimo decreto recante la proroga degli sfratti, di appro-

vare entro il 30 settembre una nuova disciplina definitiva che portasse ad un superamento dell'equo canone e la normativa transitoria dei patti in deroga, che per taluni aspetti venne anche sanzionata dalla Suprema Corte.

Si tratta di un buon provvedimento che riporta il problema della casa — che è una questione sociale della massima importanza — e la necessità di dare una abitazione a chi non è in condizione, con i propri mezzi, di pagare i canoni di mercato, dalla sfera della contrattazione tra proprietario ed inquilino ad una dimensione di portata generale e di carattere sociale. Ne consegue che di tale questione è chiamata ad interessarsi l'intera collettività e quindi lo Stato.

La legge prevede una doppia modalità di contrattazione, come si è più volte detto, consistente in un primo canale ed in un secondo canale. Quest'ultimo è necessariamente assistito; infatti, attraverso un fondo sociale, si va incontro alle esigenze degli inquilini meno abbienti, di quella parte di società che con i propri mezzi non potrebbe avere una casa ed una vita dignitosa.

Le varie obiezioni sollevate dall'onorevole Radice e dall'onorevole Fongaro hanno trovato una soluzione, se non generale, quanto meno parziale negli emendamenti approvati in Commissione anche con il contributo del Polo e della lega. Dopo un atteggiamento iniziale di chiusura quasi totale nei confronti di questo provvedimento, essi hanno poi contribuito a renderlo più praticabile ed efficace.

Concludo rivolgendo un invito ai rappresentanti degli altri gruppi a riflettere se non sia il caso di proporre all'Assemblea di trasferire questo provvedimento alla Commissione in sede redigente. Ciò potrebbe risultare più utile per il definitivo affinamento del testo, per risolvere qualche problema che ancora è aperto e che richiede un parere definitivo del Ministero delle finanze. Esaminando nel giro di un paio di giorni il provvedimento in sede redigente si potrebbe tornare in Assemblea per la votazione finale.