SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 1476)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore PAZIENZA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 NOVEMBRE 1978

Modificazione della disciplina delle locazioni di immobili urbani, con particolare riferimento all'esercizio della facoltà di recesso, da parte del locatore, anche nei contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, non soggetti a proroga

ONOREVOLI SENATORI. — La legge n. 392 del 27 luglio 1978 pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 211 del 29 luglio 1978 contiene numerose imperfezioni, alcune delle quali rappresentano vere e proprie storture.

In particolare una stortura evidente e disumana, che dà origine anche a disparità tra cittadini sul piano costituzionale, è quella che si riferisce alla diversa disciplina transitoria dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione, che alla data di entrata in vigore della legge sull'equo canone erano soggetti a proroga, rispetto a quelli che alla data stessa non erano soggetti a proroga.

Il titolo II della legge n. 392 del 1978 detta le norme di disciplina transitoria e distingue, nel campo degli immobili adibiti ad uso abitativo, due grandi categorie di contratti, sottoposti o no a proroga a seconda della legislazione vigente. A questo punto è opportuno ricordare che i contratti di locazione venivano assoggettati a proroga, dalla legislazione vigente, anteriormente alla data di entrata in vigore della legge citata (decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298, decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, convertito in legge con la legge n. 220 del 24 maggio 1978, eccetera) in ragione del reddito dell'inquilino, nel senso che i contratti in corso alla data dell'entrata in vigore dei singoli provvedimenti citati, stipulati con conduttori e sub conduttori che avessero un reddito complessivo netto non superiore a 8 milioni di lire, venivano assoggettati a proroga, mentre restavano non soggetti a proroga i contratti stipulati con conduttori o sub conduttori con reddito complessivo netto superiore al tetto di tutela di 8 milioni.

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

La disciplina transitoria consente esplicitamente al locatore (articolo 59 della legge n. 392 del 1978) il diritto di recesso, con preavviso di 6 mesi, in alcuni casi specificamente elencati (necessità, offerta di altro appartamento, ricostruzione dell'immobile, ristrutturazione, disponibilità di altra abitazione da parte del conduttore, non occupazione dell'immobile da parte del conduttore). Questo diritto di recesso è riconosciuto per quanto si riferisce ai contratti in corso soggetti a proroga, mentre la stessa norma non si rinviene per i contratti in corso non soggetti a proroga. L'apparente giustificazione della lacuna legislativa risiede nel fatto che per i contratti non soggetti a proroga la durata prevista dalla disciplina transitoria è minore di quella dei contratti prorogati. Questi ultimi contratti, infatti, hanno una durata ulteriore che va dai 4 anni e mezzo ai 5 anni e mezzo, mentre i contratti non soggetti a proroga hanno la durata di 4 anni dedotto il tempo già trascorso dall'ultimo rinnovo contrattuale (che può essere anche tacito) o dall'inizio della locazione, qualora mai rinnovata perchè recente. Ma l'apparente minore durata non costituisce una esimente, quando i contratti in corso, soggetti o no a proroga, sono sostanzialmente allungati nella loro scadenza convenzionale, dall'intervento della legge.

La lacuna legislativa porta a delle conseguenze aberranti, la più stridente delle quali è quella che il proponente sottolinea all'attenzione dei colleghi. Un locatore che abbia urgente ed improrogabile necessità di adibire l'immobile locato ad abitazione propria o dei propri figli può esercitare il diritto di recesso di cui all'articolo 59 della legge citata, se il conduttore al momento della entrata in vigore della legge aveva un reddito inferiore a 8 milioni. Se invece il conduttore aveva un reddito superiore agli 8 milioni, la facoltà di recesso non è riconosciuta al locatore, il quale deve attendere il periodo quadriennale previsto dalla legge per poter usufruire del proprio appartamento. Ciò significa, per esemplificare, che mentre il locatore può sfrattare il suo inquilino pensionato o che guadagni misere somme, non può iniziare invece alcuna azione, a ristoro della propria necessità, se l'inquilino è un miliardario. Si tratta di una vera e propria anomalia legislativa che va contro tutte le linee di tendenza affermate nella legge sull'equo canone. Il proponente si permette quindi di raccomandare il disegno di legge alla benevola attenzione dei colleghi per una sollecita approvazione.

DISEGNO DI LEGGE

Articolo unico.

Dopo l'articolo 65 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« Art. 65-*bis*. — Ai contratti di locazione, di cui al comma primo dell'articolo 65, si applicano le disposizioni dell'articolo 59 ».