

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 1782

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore VALDITARA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 17 OTTOBRE 2002

—————

Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di
morosità del conduttore

—————

ONOREVOLI SENATORI. - La vigente formulazione dell'articolo 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392 consente, com'è noto, che la morosità del conduttore possa essere giudizialmente sanata fino a quattro volte, nel corso di un quadriennio.

La disposizione ha dato luogo ad abusi ripetutamente denunciati dalle parte sociali interessate, che hanno anche indicato casi di inquilini che - giovandosi dei termini di grazia che i giudici concedono per la sanatoria delle morosità (da 90 a 120 giorni) oltre che dei periodi di morosità che inevitabilmente precedono l'azione giudiziale e il corso della stessa - riescono a permanere negli alloggi per mesi e mesi senza corrispondere alcunché a titolo di corrispettivo, specie ove si consideri il tempo che comunque poi trascorre prima che si compia l'esecuzione forzata di rilascio (che, com'è noto, ha anch'essa tempi lunghi, durante i quali l'inquilino non corrisponde alcunché). E sono pure stati denunciati casi di inquilini che sono ricorsi al sistema di cui all'articolo 55 addirittura «a catena», riuscendo a permanere in diversi alloggi loro locati per

anni, senza corresponsione di alcun corrispettivo.

Il presente disegno di legge tende a porre fine al denunciato malcostume e limita così, a regime, la sanatoria giudiziale ad una sola volta in tutto, dettando invece particolari norme per il periodo transitorio di passaggio dal vecchio al nuovo articolo 55.

Il disegno di legge chiarisce altresì (conformemente all'orientamento consolidato della Cassazione) che la sanatoria di cui trattasi - ispirata ad evidenti motivi sociali - si applica solo ai contratti abitativi e stabilisce poi che il conduttore, se non sana la morosità all'udienza, può ottenere il termine di grazia solo documentando al tribunale la propria situazione di impossibilità a corrispondere il canone. Quest'ultima prescrizione, unitamente alla introduzione della previsione della ricorribilità al tribunale collegiale contro il provvedimento del primo giudice (ricorribilità attualmente esclusa), tende ad evitare comportamenti di giudici assolutamente ingiustificati e che si sono più volte risolti in acritiche e generalizzate concessioni del termine di grazia, non fondate su motivate (e tantomeno documentate) ragioni.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

*(Sostituzione dell'articolo 55 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. L'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, di seguito denominata: «legge n. 392 del 1978», è sostituito dal seguente:

«1. Nel corso della locazione di un immobile ad uso abitativo, la morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale una sola volta se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino alla data del pagamento, maggiorato delle spese processuali liquidate dal tribunale e degli interessi pattuiti o, in carenza di apposita pattuizione, di quelli legali, pure maturati sino alla data del pagamento. Solo a fronte di obiettive condizioni di difficoltà del conduttore, provate dallo stesso con il deposito in udienza di idonea documentazione, il tribunale può assegnare al conduttore un termine non superiore a novanta giorni per versare l'importo dovuto, come anzidetto maggiorato e calcolato. Il pagamento nei termini stabiliti esclude la risoluzione del contratto.

2. Avverso il provvedimento del tribunale è ammessa opposizione al tribunale in composizione collegiale, che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile».

Art. 2.

(Norma transitoria)

1. Ove il conduttore si sia già avvalso per una sola volta del beneficio di cui all'articolo 55 della legge n. 392 del 1978, come sostituito dalla presente legge, prima dell'entrata in vigore della presente legge, il tribunale, a fronte di documentate condizioni di difficoltà del conduttore, può consentire che la morosità venga nuovamente sanata alla prima udienza, con provvedimento opponibile ai sensi dell'ultimo comma del citato articolo 55. Il tribunale avverte in questo caso il conduttore che non potrà più godere del meccanismo di sanatoria di cui al citato articolo 55.

2. Ove il conduttore si sia già avvalso per due volte del beneficio della sanatoria giudiziale prima dell'entrata in vigore della presente legge, il tribunale esclude la possibilità di sanatoria e decide il caso secondo le ordinarie regole processuali.