

CDLVI.

SEDUTA ANTIMERIDIANA DI MERCOLEDÌ 10 MAGGIO 1950

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GRONCHI

INDI

DEL VICEPRESIDENTE LEONE

INDICE

	PAG.
Congedo:	
PRESIDENTE	17933
Disegni di legge (Trasmissione dal Senato):	
PRESIDENTE	17933
Disegno di legge (Discussione):	
Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani. (105-B).	17933
PRESIDENTE	17933, 17950, 17955
LA ROCCA	17933
BUZZELLI	17936
CAPALOZZA, <i>Relatore di minoranza</i> . . .	17939, 17952, 17953, 17954, 17955
ARTALE, <i>Relatore per la maggioranza</i> .	17945
ROCCHETTI, <i>Relatore per la maggioranza</i>	17950

La seduta comincia alle 10.

GIOLITTI, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta antimeridiana del 6 maggio 1950.

(È approvato).

Congedo.

PRESIDENTE. Ha chiesto congedo il deputato Paganelli.

(È concesso).

Trasmissione dal Senato di disegni di legge.

PRESIDENTE. Comunico che il Presidente del Senato ha trasmesso a questa Presidenza i seguenti disegni di legge:

« Stato di previsione della spesa del Ministero della pubblica istruzione per l'esercizio

finanziario dal 1° luglio 1950 al 30 giugno 1951 » (*Approvato dal Senato*) (1264);

« Disciplina delle bombole per metano » (*Approvato da quella IX Commissione permanente*) (1265).

Saranno stampati, distribuiti e trasmessi alle Commissioni competenti, con riserva di stabilire, per il secondo, se dovrà esservi esaminato in sede referente o legislativa.

Discussione del disegno di legge: Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani. (105-B).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

Come la Camera sa, questo disegno di legge, già da essa approvato, è stato modificato dal Senato. A norma dell'articolo 67 del regolamento, la discussione dovrà vertere soltanto sulle modificazioni apportate dal Senato e sugli emendamenti che siano presentati in correlazione con quelli introdotti dal Senato stesso.

LA ROCCA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

LA ROCCA. Signor Presidente, onorevoli colleghi, conformemente al monito del Presidente, intendo parlare delle modifiche apportate al testo della Camera dall'altro ramo del Parlamento. D'accordo, che non possiamo in questo momento risollevarne la questione generale delle abitazioni, nè rinnovare le nostre critiche al principio informatore della legge, nè ripetere che la questione degli all'oggi

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

non si risolve nel quadro dell'attuale sistema, ma nel quadro del problema sociale, nel suo insieme, trasformando tutto, dalla base. Tuttavia, abbiamo l'obbligo di dire che certa semplicità, adoperata dal Senato nel rivedere l'opera nostra, diventa ad un certo momento presso che ingiuriosa. Il relatore di maggioranza del Senato ha detto che, in ultima analisi, egli, con la Commissione, aveva rispettato la sostanza della legge approvata dalla Camera, proponendo modifiche e ritocchi che, anzi, la miglioravano.

Queste modifiche e questi ritocchi si sono ridotti ad un colpo di scopa, che ha spazzato via quel che rimaneva del regime vincolistico.

Già la legge elaborata dalla Camera, contro la volontà dei partiti di sinistra, conservava di nome il vincolo, ma in pratica lo aboliva. Noi, qui, discutemmo a lungo su di un punto: bisognava mantenere il regime vincolistico, che non era stato dettato da un capriccio, ma imposto dalla necessità, e bisognava prolungarlo nel tempo, finché le condizioni del mercato locatizio non fossero mutate. Questo era il fulcro del dibattito.

L'onorevole Presidente mi darebbe sulla voce, se io insistessi su certi dettagli. Ma, nell'ammettere le eccezioni alla proroga, si venne ad una casistica tale, che, pur rimanendo in piedi la facciata del regime vincolistico, di fatto il vincolo non c'era più; e la libertà del proprietario di rientrare in possesso dell'immobile costituiva la regola, e la possibilità dell'inquilino di rimanere nella casa diventava l'eccezione.

Non insisto nel ripetere vecchie cose: che si vuole, ad ogni costo, un...terremoto, anche perché il Senato ha commesso l'errore di accogliere la cifra fornita dal ministro dei lavori pubblici alla Camera, sul nostro fabbisogno di case, di 8 milioni di vani, mentre, invece, dati statistici autorevoli parlano non di 8, ma di 15 milioni di vani, occorrenti per ricondurre la situazione al livello del 1931, con un indice di affollamento di 1,51.

È inutile aggiungere che le ricostruzioni da noi hanno avuto un ritmo quanto mai lento e che l'incremento demografico è andato sempre accrescendosi; in Inghilterra, in Francia e negli Stati Uniti, che non hanno le nostre stesse natalità, si buttano milioni di vani sul mercato e il regime vincolistico viene mantenuto.

PRESIDENTE. Onorevole La Rocca, la prego di attenersi all'esame delle modificazioni alla legge introdotte dal Senato.

LA ROCCA. Onorevole Presidente, è una parentesi, per dimostrare l'assurdità di

certe affermazioni del Senato che, per giunta, ritiene di aver migliorato la legge. Per la grande proprietà edilizia, indubbiamente.

In Francia si è ricostruito, dopo la guerra, per più della metà delle case distrutte; in Inghilterra si è ricostruito in misura anche maggiore; negli Stati Uniti, Truman impone il blocco quando non è stata abbattuta una casa. In Italia, non solo non si ricostruisce, ma si demolisce quel poco che restava in piedi del regime vincolistico: questo significa voler adoperare la bomba atomica, già in tempo di pace!

Non occupiamoci, ora, della urgente e improrogabile necessità del proprietario, estesa agli ascendenti e discendenti di lui, che è il colpo di piccone al regime del blocco. Ma, se non altro, nel testo della Camera vige il principio del divieto di richiedere l'immobile per coloro che avessero acquistato successivamente al 1942. Da che cosa era dettata questa norma? In fondo, il regime del blocco, che è il fulcro della questione, si basava su questo: che, non essendovi disponibilità di vani, non bisognava rimuovere uno stato di fatto. E lo Stato si sostituiva, nel rapporto locatizio, alla volontà delle parti, per la durata del contratto. Ora, il legislatore voleva che non si commettessero frodi alla legge: che, essendo stata riconosciuta al proprietario la facoltà, in determinate circostanze, cioè in caso di urgente e improrogabile necessità, di riavere l'immobile, non si desse modo ad un acquirente speculatore di contravvenire alle norme del vincolo.

E vi era un'altra ragione. Si è parlato sempre della volontà di aiutare e di eccitare l'iniziativa privata per la costruzione di nuove case, e si voleva che il capitale privato fosse come costretto agli investimenti edilizi. Dal momento che l'acquisto non dava un alloggio, si era obbligati non a comprare ma ad edificare.

In terzo luogo, si tendeva ad impedire che colui che, in determinati momenti, aveva speculato, approfittando del bisogno altrui, facendo addirittura della miseria generale una vigna di sfruttamento, si godesse, col crisma della legalità, il suo bottino. Ecco le ragioni, per le quali non si consentiva che il proprietario, che avesse acquistato successivamente al 1942, potesse richiedere l'immobile, in nome di una sua urgente e improrogabile necessità.

Intornò a questa questione, la maggioranza della nostra Commissione ebbe una posizione netta, conforme a quella assunta dalla maggioranza del Senato.

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

Ma il grave è qui: è vero che la maggioranza, in sede di Commissione, sostenne che il termine-limite del 1942 dovesse essere spostato: però, la questione, trattata in Assemblea, ebbe un esito diverso: vale a dire che la stessa maggioranza dovette riconoscere il fondamento delle ragioni addotte da noi, sulla data-limite del 1942.

Si vuole, oggi, tornare indietro, per adeguarsi alle decisioni del Senato, che, nella sua maggioranza, si è messo dalla parte dei proprietari, anche per gli acquisti di immobili posteriori al 1942? Vi è, dunque, la volontà di creare disordini, gettando sul lastrico altre decine e decine di migliaia di famiglie? Che cosa avverrà, infatti, quando, con l'applicazione di questa legge, i proprietari che hanno comprato case fino al 1947 si potranno valere delle norme a loro favore? Dove andranno a vivere quei milioni di povera gente, che riceveranno l'intimazione di sfratto? A chi vi rivolgeranno? E come si potrà provvedere ai loro bisogni?

E si ha il coraggio di dire che la legge approvata dalla Camera è stata, nella sua essenza, rispettata e... ritoccata in meglio? Il testo della Camera, non voluto da noi, praticamente serviva già gl'interessi dei proprietari e apriva brecce nella cinta del blocco; e, a tutela di una frazione degli inquilini, rimaneva la disposizione dell'articolo 6, per cui i nuovi proprietari, quelli che avevano acquistato successivamente al 1942, non potevano esercitare il diritto di cui agli articoli 3 e 4, per le eccezioni alla proroga.

Oggi, questo va a terra: cade il concetto dell'auto-difesa della legge; è abbandonato il criterio di spingere il risparmio privato agli investimenti edilizi, in quanto chi compra una casa, dopo tre anni, può abitarla, senza necessità di doverla invece costruire.

Infine, si premia la speculazione: si premiano coloro che hanno trafficato sul sangue e sulla miseria della nazione, coloro che hanno strozzato il prossimo, comprando a poco prezzo una casa bloccata e disponendone poi con canoni esosi.

Si tratta di una modifica oltre modo grave. Noi, che siamo stati contrari alla legge in generale ed al suo spirito, ci auguriamo almeno che la Camera, per un rispetto a se stessa, non voglia consentire a questa trasformazione e torni al suo testo, che non permette l'esercizio di cui all'articolo 3 a chi abbia acquistato successivamente al 1942. Si dice che qualcuno ha acquistato veramente per necessità sua propria. Sta bene: colui che ha acquistato un solo appartamento per sua

reale necessità, e non per far fruttare al mille per cento il danaro rubato, chieda pure l'immobile.

Ma il Senato ha soppresso questa formula, concedendo la possibilità di sfratto non al proprietario di un solo appartamento (cioè a colui che ha acquistato un solo appartamento, per sé), ma anche a colui che ha acquistato più appartamenti.

Noi sappiamo che questo, in concreto, è avvenuto su larga scala, in quanto molta gente ha acquistato immobili, per non aver trovato un modo migliore d'investire il denaro. Ciò significa che, mentre vi erano degli speculatori che acquistavano, vi erano dei poveri diavoli, costretti a vendere a condizioni rovinose.

Si tratta, in linea di massima, dei piccoli proprietari, che voi dite di voler difendere e che, invece, spogliate: che, in ogni caso, vanno difesi per altra via, alleggerendoli degli eccessivi carichi fiscali, aiutandoli nell'onere della manutenzione delle loro case, soccorrendoli con un fondo nazionale, ecc. Accanto a questi poveri diavoli stritolati dalla crisi, gli arricchiti dalla speculazione e dall'usura ottengono il possesso degli appartamenti (che hanno un valore cinquanta volte superiore al prezzo versato) e ne traggono guadagni inauditi, sotto forma di canoni.

Non mi occupo di ulteriori restrizioni. Ad esempio, si era detto che della proroga non doveva usufruire chi disponeva di un dato patrimonio. Il Senato ha detto: no, adducendo l'impossibilità di seguire le variazioni patrimoniali, ecc. E i ricchi hanno avuto ancora una volta ragione.

Infine, vi è la faccenda dei canoni, che dovevano essere aumentati, ma a spese di chi più poteva. Il Senato ha respinto pure il criterio della elasticità nella fissazione dei canoni; e ha voluto aumentare del 50, del 100, del 200 per cento, in una maniera rigida e uniforme. La flessibilità permetteva qualche discrezione nell'applicare la legge, secondo le condizioni dell'inquilino.

Dopo lunghe lotte, la Camera aveva accolto il criterio dell'elasticità nell'aumento dei canoni: ed ora si sostiene il principio di una misura unica e fissa. Quindi l'aumento del 50, del 100, del 200 per cento, come prima tappa, e, con il 1° gennaio 1951, il giuoco si rinnova, e i canoni, già rincarati di 10-12-15 volte prima dell'entrata in vigore di questa legge, subiscono un primo aumento col prossimo giugno e poi un secondo, con lo stesso metro, l'anno nuovo. Quello che rimaneva del regime vincolistico se n'è andato, perché

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

gli sfratti saranno all'ordine del giorno e i canoni saliranno sempre più.

E i salari e gli stipendi, già insufficienti, verranno ad essere ancora ridotti.

E i disoccupati pagheranno gli aumenti con libbre di carne. Per conto nostro, abbiamo fatto quanto potevamo perché il buon senso trionfasse, perché gli interessi fondamentali della enorme maggioranza del popolo fossero tutelati. Non dimenticate, onorevoli colleghi dell'altra parte, che la questione della casa è fondamentale come quella del lavoro, come quella del pane. Voi, passando su questa questione, rischiate di rompervi il collo e di spezzarvi le reni, buttandovi in un abisso pauroso! (*Applausi all'estrema sinistra*).

BUZZELLI. Chiedo di parlare per svolgere un emendamento all'articolo 47.

PRESIDENTE. Sta bene. L'emendamento è il seguente:

« *Aggiungere al primo comma le seguenti parole: Senonché, salvi gli aumenti già disposti con il decreto legislativo luogotenenziale n. 677, del 1945, per gli inquilini dell'I.N.C.I.S. si applicano, ai rapporti suddetti, le disposizioni della presente legge sino all'emanazione della nuova legge speciale* ».

« *CAPALOZZA, BUZZELLI, GIOLITTI, CHINI COCCOLI IRENE, MARZI E POLLASTRINI ELETTRA* ».

BUZZELLI. Signor Presidente, onorevoli colleghi, l'articolo 47, come è noto, regola la disciplina dei rapporti di locazione degli inquilini dipendenti dello Stato, cioè degli inquilini dell'I. N. C. I. S., e nella prima parte stabilisce che detti rapporti saranno regolati con legge successiva, mentre nella seconda parte dice che fino all'emanazione della nuova legge sono ad essi estensibili le disposizioni sugli sfratti.

Per quanto riguarda la prima parte, siamo d'accordo. Vi è una proposta di legge Lecciso, che abbiamo firmato anche noi e che ci auguriamo possa venir discussa dalla Commissione competente della Camera il più presto possibile.

Sorge però qualche preoccupazione per la seconda parte dell'articolo, per il modo come essa è formulata. È indubbiamente una formulazione poco tecnica, perché potrebbe sembrare all'interprete che si debbano estendere ai rapporti locatizi dell'I. N. C. I. S. soltanto ed esclusivamente le norme relative agli sfratti. Quindi, di tutto il resto gli inquilini dell'I. N. C. I. S. non dovrebbero beneficiare,

fino a che non sia approvata la nuova legge proposta dall'onorevole Lecciso.

Ora, se l'interpretazione fosse questa, nascerebbe un grave pericolo, e cioè che gli inquilini dell'I. N. C. I. S. non godrebbero più di quella disciplina giuridica della quale godono oggi con le norme legislative in vigore, e verrebbero a trovarsi in una situazione di particolare difficoltà, diversa da quella nella quale si trovano tutti gli altri inquilini della proprietà privata. Il nostro emendamento tende appunto a risolvere siffatto stato di incertezza, perché siamo a conoscenza che oggi i contratti locatizi dell'I. N. C. I. S. sono chiaramente lumeggiati dalla giurisprudenza e dalla dottrina in modo tale che non v'ha dubbio alcuno sulla loro regolamentazione al pari di tutti gli altri; che, cioè, godono anch'essi delle norme sulla proroga e di quelle relative alla sublocazione, proprio come avviene per gli inquilini della proprietà privata.

Infatti, basta ricordare qualche dato sulla interpretazione legislativa e giurisprudenziale per rendersene conto: la materia dell'I. N. C. I. S. è sostanzialmente regolata dall'articolo 38 del decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669, che così suona: « Per l'adeguamento e la perequazione delle pigioni relative agli immobili appartenenti all'I. N. C. I. S. e agli istituti autonomi per le case popolari sarà provveduto con separato decreto legislativo ». Non dice altro. Il « separato decreto » è quello del 5 ottobre 1945, n. 667.

È lecito dunque, interpretare in questo senso:

a) il decreto n. 669 si applica all'I. N. C. I. S. nella parte relativa alla proroga e agli sfratti;

b) lo stesso decreto deve ritenersi innovativo rispetto alla disciplina contrattuale, di cui agli articoli 379; primo comma, e 386 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, ai regolamenti, agli statuti degli enti, nonché alle clausole dei contratti individuali;

c) per quanto riguarda le pigioni si deve far capo al decreto n. 667 del 1945.

E che questa interpretazione sia esatta non v'ha dubbio: il regio decreto 25 gennaio 1943, n. 162, all'articolo 1, aveva sospeso l'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione parziale di appartamenti destinati ad uso di abitazione, senza escludere i contratti di affitto con gli istituti e gli enti di cui al regio decreto n. 1165 del 1938.

Che questo sia, lo ha affermato la Suprema Corte di cassazione, e lo ha detto anche l'attuale Governo: io ricordo, ad esempio, che

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

a una interrogazione presentata sull'argomento dall'onorevole Capalozza il 9 dicembre 1948 i ministri delle finanze e dei lavori pubblici precisarono che « ai sensi del regio decreto 25 gennaio 1943, n. 162, è sospesa l'efficacia della clausola di divieto di sublocazione contenuta nelle norme regolamentari e contrattuali delle locazioni stipulate dagli istituti per le case popolari e, pertanto, sono dovuti dagli inquilini gli aumenti supplementari per il subaffitto disposti dalla legislazione vincolistica ».

Questo è, dunque, un parere ministeriale, espresso dal ministro dei lavori pubblici e da quello delle finanze nel 1948; ma vi è di più. Se si fosse voluto escludere l'I. N. C. I. S. e istituti similari dalla possibilità di godere della proroga e delle norme sulla sublocazione, lo si sarebbe detto chiaramente; perché il legislatore, per esempio, così ha fatto quando ha voluto escludere precisamente con l'articolo 39 del decreto legislativo luogotenenziale n. 669 del 1945, gli immobili destinati ad albergo; in tale occasione, infatti, si è detto: « Le disposizioni del presente decreto non si applicano agli immobili destinati ad albergo, per i quali sarà provveduto con separato decreto legislativo ».

V'è poi un'altra considerazione da fare: la norma dell'articolo 38, inserita nella legge locatizia, cioè in quel decreto n. 669 cui io sto facendo riferimento, ha significato solo in quanto voglia prevedere e costituire una eccezione alle regole generali, nella stessa legge fissate, per le proroghe, gli sfratti e i danni. Questa eccezione deve valere per quella che è, e non può analogicamente essere estesa ai contratti degli altri enti ed istituti previsti dal testo unico sull'edilizia economica e popolare, di cui al decreto n. 1165 del 1938, in quanto vi osterebbe l'articolo 14 delle preleggi il quale, come è noto, non consente che le leggi eccezionali si applichino oltre i casi e i tempi in esse considerati. Di conseguenza, se ciò è esatto, questi contratti rientrano nelle limitazioni del vincolismo, comprese quelle sulla misura dei canoni.

A tale riguardo v'è anche un precedente, che io devo ricordare alla Camera perché agevola la interpretazione: l'articolo 248 del testo unico, che ho ricordato poc'anzi, sull'edilizia economica e popolare, disponeva esplicitamente l'applicabilità alle case economiche e popolari delle norme sulla riduzione degli affitti di cui agli articoli da 1 a 6 del regio decreto 14 aprile 1934, n. 563, convertito in legge 7 giugno 1934, n. 1037, dimostrando a questo modo la compatibilità

e la integrabilità di quel testo con tutta la legislazione vincolistica.

Ora, dalla correttezza di siffatta interpretazione dell'articolo 38 del decreto n. 669 del 1945 consegue:

a) che la successiva norma dell'articolo 13 del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, che regola pure la materia locatizia, va esattamente intesa nel senso che i contratti di affitto degli immobili I. N. C. I. S. e di tutti gli istituti similari restano, con l'entrata in vigore di questo decreto, disciplinati come lo erano in passato e come io ho cercato di dimostrare. L'articolo 13 nulla infatti dice di nuovo; quindi dobbiamo ritenere che essi rimangono senz'altro sottoposti alla proroga ed alla dilazione degli sfratti al pari di tutti gli altri contratti con privati e con enti, compresi quelli indicati nel testo unico n. 1165 del 1938;

b) che per quanto riguarda i canoni sono ferme le regole del decreto n. 667 del 5 ottobre 1945, a differenza degli altri contratti con privati e con enti diversi dall'I. N. C. I. S. o dagli istituti per le case popolari.

Che tutto questo ragionamento sia esatto lo dimostrano due dati che sono indubbiamente significativi: uno è quel parere ministeriale di cui ho fatto cenno pocanzi e che è stato reso in occasione della interrogazione Capalozza del 9 dicembre 1948: i ministri dei lavori pubblici e delle finanze parlarono chiaramente a questo riguardo e dissero anche: « Appare chiaro che tale norma — cioè l'articolo 38 del decreto n. 669 del 1945 — ha efficacia solo per l'adeguamento e la perequazione delle pigioni degli istituti per le case popolari e dell'I. N. C. I. S. e non riguarda tutte le altre disposizioni contenute nel citato decreto ». Il secondo dato è tutta una giurisprudenza pressochè consolidata, soprattutto di Cassazione, la quale ha affermato chiaramente che anche agli inquilini degli istituti per le case popolari si applicano le norme sulla proroga, stabilite dalla legislazione vincolistica.

Non voglio tediare la Camera con una lunga elencazione di sentenze e non voglio neppure approfittare della vostra pazienza oltre il breve tempo concessomi: mi limito a ricordare la sentenza 24 luglio 1946, n. 688, della Suprema Corte, quelle conformi del tribunale di Messina in data 24 settembre 1946, del tribunale di Caltanissetta in data 1° luglio 1949, nonché quelle, pure della Suprema Corte, in data 1° giugno 1924, n. 1062 e 1° gennaio 1927, n. 57, relative alla legislazione vincolistica dell'altro dopoguerra. Ora, dunque, se questo è sicuro, formulando l'articolo 47 come è

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

stato formulato, che cosa succederà? Può certo capitare che, dalla rigorosa interpretazione letterale, si finisca per escludere l'applicazione ai rapporti locatizi in questione di tutte le norme contenute nel testo organico sottoposto all'esame della Camera, eccettuate quelle relative agli sfratti.

Con l'espressione adottata all'articolo 47 si potranno determinare innùmerevoli incertezze e dubbiezze amletiche. L'interprete si dibatterà in questo dilemma: se il legislatore abbia inteso di non accordare agli inquilini dell'I. N. C. I. S. e istituti similari tutti quei diritti che sono stati loro riconosciuti a tutt'oggi, e ciò sino all'emanazione della annunciata nuova legge; o se il legislatore abbia inteso accordarglieli, come è giusto sia, dettando una norma così atecnica da suscitare perplessità serie e pericolose.

Per tali motivi noi abbiamo presentato l'emendamento all'articolo 47; con esso noi desideriamo esplicitamente affermare che, sino a quando non verrà approvata la nuova legge proposta dall'onorevole Lecciso, gli inquilini dell'I. N. C. I. S. e degli istituti similari debbono godere di quella disciplina che ha fino ad oggi regolato il loro rapporto di locazione, senza privazione delle prerogative riconosciute agli inquilini della proprietà privata, di fronte ai quali essi dovrebbero anzi avere un trattamento di maggior comprensione.

Mi auguro, quindi, che la Camera voglia accogliere il nostro emendamento aggiuntivo all'articolo 47.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Chiedo di parlare e di svolgere gli altri emendamenti proposti dalla minoranza.

PRESIDENTE. Sta bene. Gli emendamenti sono i seguenti:

« ART. 1. — Ripristinare l'ultimo comma del testo della Camera ».

« ART. 5. — Ripristinare il testo della Camera (articolo 4) ».

« ART. 7. — Ripristinare il testo della Camera (articolo 6) ».

« ART. 9. — Ripristinare il testo della Camera (articolo 6, comma 5°) sostituendo le parole: articolo 3 e articolo 5, con le parole: articolo 4 e articolo 6 ».

« ART. 10. — Al n. 1, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 7, n. 1).

All'ultimo comma, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 7, ultimo comma) ».

« ART. 17. — Al n. 1° sostituire le parole: 75 per cento, con le parole: 50 per cento; al n. 2° sostituire le parole: 150 per cento, con le parole: 100 per cento; al n. 3° sostituire le parole: 200 per cento, con le parole: 100 per cento, e conseguentemente, unificare i numeri 2° e 3° ».

« ART. 18. — Sopprimere il terzo comma ».

« ART. 19. — Al primo comma sostituire le parole: deduzione fatta del 20 per cento, con le parole: deduzione fatta del 50 per cento ».

« ART. 20. — Ripristinare il testo corrispondente della Camera (articolo 17), sostituendo nell'ultimo comma le parole: degli articoli 2 e seguenti, con le parole: degli articoli 3 e seguenti ».

« ART. 22. — Al primo comma, dopo le parole: sia adibito, aggiungere le parole: oltre che ad uso di abitazione ».

« ART. 24. — Ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 20) ».

« ART. 30. — Sopprimere l'ultimo comma ».

« ART. 32. — All'ultimo comma, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 30, ultimo comma) ».

« ART. 33. — Al primo comma, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 31, primo comma).

« Al quinto comma, numeri 1° e 3°, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 31, comma quinto, n. 1° e 3°) ».

« ART. 34. — Al primo comma, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 32, primo comma).

« Ripristinare il soppresso comma secondo del corrispondente articolo 32 della Camera.

« All'attuale secondo comma, dopo la parola: dipendente, aggiungere le parole: o non; sopprimere le parole: nelle contingenze sopraindicate.

« All'attuale terzo comma, ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 32, comma quarto).

« Sostituire l'attuale quarto comma col seguente:

« Nel comune di Roma gli sfratti sono sospesi di diritto per tutto l'anno 1950 ».

« ART. 41-bis. — Ripristinare il soppresso articolo 41 del testo della Camera ».

« ART. 43. — Al primo comma, sostituire le parole: dalla entrata in vigore della presente legge, con le parole: dalla entrata in vigore della legge stessa ».

« ART. 45. — Sostituire le parole: n. 56, con le parole: n. 55 ».

CAPALOZZA, BUZZELLI, GIOLITTI, CHINI
COCCOLI IRENE, MARZI, POLLASTRINI ELETTRA.

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Signor Presidente, io scrivevo, insieme con il collega Ferrandi, nella relazione di minoranza che accompagna il documento n. 105-C, che la minoranza non può se non confermare l'opposizione che ha sempre manifestato a questa legge, sia nei suoi criteri informativi, sia nella maggior parte delle norme singole.

Senonchè io so bene che non ci è consentito oggi di riaprire la discussione generale. Mi limiterò dunque a portare la mia critica alle modificazioni introdotte dal Senato e agli emendamenti relativi da noi ora proposti.

Occorre subito iniziare dall'articolo 1, là dove nell'ultimo comma abbiamo richiesto il ripristino del testo della Camera. Bisogna riconoscere che il testo del Senato, da un punto di vista tecnico, è più preciso che non il testo della Camera. Però, malauguratamente, l'altro ramo del Parlamento non si è limitato ad un miglioramento di carattere formale e tecnico-giuridico, ma ha detto, con la sua formulazione, una cosa diversa ed ha creato un peggioramento per gli inquilini o, per lo meno, se non per gli inquilini, per chi, essendo con essi in particolari rapporti, aveva e ha una legittima aspettativa e un legittimo interesse alla continuazione del rapporto locatizio dopo il loro decesso.

E valga il vero. Quest'ultimo comma suonava: « In caso di morte del conduttore la proroga ha luogo anche nei confronti di coloro che erano col defunto in rapporti di abituale e continuata convivenza se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione... » (ci fermiamo qui, perchè questo è il punto che interessa di più). Il testo emendato dal Senato, invece, stabilisce: « In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione, la proroga opera soltanto a favore del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini del defunto con lui abitualmente conviventi ». Col che ci si accorge immediatamente come una categoria di conviventi venga ad essere esclusa. Basti accennare a quei conviventi che non sono parenti o affini del defunto, ma che pure convivevano con lui. Si può trattare, cioè, di persone che non abbiano col defunto un vincolo di sangue o matrimoniale, ma che pur sempre facciano parte del nucleo familiare.

Io ho presente un commento indignato che venne pubblicato dopo l'approvazione, da parte della Camera, del testo dell'ultimo comma dell'articolo 1 di cui stiamo discutendo. Anzi, ho presenti più di un commento, apparsi in riviste giuridiche ed in

giornali di categoria dei proprietari. Vi si manifestava una specie di sacra indignazione per la « scandalosa » (questa è proprio la parola adoperata da uno dei commentatori) tutela della cameriera o del servitore, i quali, essendo stati col defunto in rapporto di abituale convivenza, potrebbero continuare ad avere, in forza della proroga *ex lege*, ai sensi dell'articolo 1, ultimo comma, nel testo della Camera, diritto al tetto che usava il loro datore di lavoro, il loro « padrone ».

Ora, costoro continuerebbero ad avere diritto al tetto, è vero, ma pagherebbero regolarmente l'affitto e sarebbero sottoposti agli eventuali aumenti di legge: non comprendo davvero perchè ci si debba scandalizzare tanto, come se la personalità umana del servitore fosse diversa da quella del « padrone »! Che concetto poco cristiano, in un paese che si vanta, a parole, di valorizzare la morale cristiana!

V'è, però, un'altra ragione, di carattere giuridico, che milita a favore del ripristino del testo della Camera da noi proposto. I colleghi avvocati, magistrati o professori di diritto sanno che la giurisprudenza negli ultimi tempi ha stabilito (almeno questo risulta alle mie limitate conoscenze della materia) che la legislazione vincolistica ha riguardo non alla persona fisica del locatore o del conduttore, ma a quella entità collettiva che è il nucleo familiare, sia *e cornu locatoris*, sia *e cornu conductoris*. Vi sono delle sentenze della Cassazione che hanno detto una parola chiara su questo punto; proprio negli ultimi giorni ho avuto occasione di leggerne alcune — sul *Foro italiano* (fascicolo del 17 marzo), con una nota adesiva di un illustre competente dell'argomento locatizio, il Tabet — le quali stabiliscono la validità della tutela vincolistica ai nuclei familiari del locatore e del conduttore.

Ora, che cosa s'intende per nucleo familiare? Non si intende una entità collettiva che riguardi esclusivamente persone in rapporto di matrimonio o di sangue o di affinità, ma si tratta di una entità di fatto. Se taluno va a chiedere lo stato di famiglia all'ufficio anagrafico del proprio comune, trova in esso elencati tutti coloro che di fatto fanno parte della sua famiglia, compresi — sissignori — la cameriera ed il servitore (così come, se si tratta di una famiglia di coloni o mezzadri, vi trova elencato il garzone aiutante nei lavori agricoli). Perchè non debbono essere tutelati anche costoro, che, invece, vengono esclusi nel testo del Senato?

Passiamo all'articolo 5, per il quale, parimenti, noi chiediamo il ripristino del testo

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

della Camera. Tale articolo, secondo il Senato, dovrebbe suonare così: « La urgente e improrogabile necessità prevista nel n. 1° dell'articolo precedente, per quanto concerne i figli e i genitori, sussiste soltanto se essi non possono sistemarsi convenientemente nell'abitazione del locatore ».

Il corrispondente articolo 4 approvato dalla Camera (ed era stato approvato in Assemblea dopo larga discussione) dettava: « La urgente e improrogabile necessità di cui al n. 1° dell'articolo precedente sussiste soltanto se i genitori e i figli non possono materialmente sistemarsi in modo idoneo nella stessa abitazione ».

Anche per quanto riguarda il raffronto di questi due articoli dobbiamo dare atto all'altro ramo del Parlamento dello sforzo di tecnicismo che è stato compiuto, e che è riuscito. La formulazione tecnica del Senato è, certo, migliore, e sarebbe senz'altro accettabile pure da noi, se non valesse anche qui l'osservazione già fatta a proposito dell'articolo 1: il Senato non si è limitato a migliorare tecnicamente l'articolo, ma lo ha modificato nella sostanza, peggiorandolo in danno dei conduttori. È chiaro, infatti, [che le parole « sistemarsi convenientemente » sono molto diverse e molto più elastiche che non quelle dell'altro testo « sistemarsi materialmente ». Capisco che è una nozione difficile quella della « sistemazione materiale »; capisco che si può obiettare (e mi pare che qualcuno l'abbia già obiettato nella discussione avvenuta qui o l'abbia detto in altra sede) che la nozione di « sistemazione materiale » può prestarsi ad essere intesa con un rigidismo in contrasto con criteri morali ed umani. Non si possono mettere delle persone in una stanza come delle sardine in un barilotto! Lo capisco perfettamente! Tuttavia, non sarebbe stato difficile dare un saggio orientamento di interpretazione autentica alle parole « sistemarsi materialmente », senza sconfinare nella nozione della « sistemazione conveniente ».

Il concetto di « sistemazione conveniente » cade nella opposta esagerazione, si presta a qualunque interpretazione estensiva e, oltre a tutto, si presta ad una interpretazione *ad personam*. Ciascuno ha delle proprie esigenze, che sono in relazione alla sua posizione sociale, alla sua professione, alla sua capacità economica, ciascuno ha una sua propria « convenienza »! Il concetto della convenienza è contenuto ed è spiegato in un testo pontificio, cioè nella *Rerum novarum*, laddove si dice che deve esser dato ai poveri, per obbligo

morale e non giuridico, quello che sia superfluo al proprio decoro, perché nessuno deve vivere in modo non conforme alla convenienza e al decoro della propria condizione sociale!... Ma gravi e serie critiche sono state mosse a siffatto concetto della convenienza, che là, nella *Rerum novarum*, riguarda il terreno sociale, e che è riproposto qui su un terreno specifico, quello giuridico delle locazioni.

Per l'articolo 7, mi riporto integralmente alle considerazioni fatte dall'onorevole La Rocca, il quale però mi consentirà di rettificare un punto. Egli ha iniziato su questo argomento dicendo che il legislatore del 1947 o 1948 (sono parole sue) ha inaugurato il criterio della data limite al 24 marzo 1942. Evidentemente, si tratta di un *lapsus*. Non è stato il legislatore del 1947 o 1948 che ha stabilito questo, bensì il legislatore del 1942. Precisamente, bisogna risalire al regio decreto 24 marzo 1942, n. 200, pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* il 24 marzo 1942 ed entrato in vigore in quello stesso giorno, che ha bloccato, a quel giorno, la possibilità di estromettere gli inquilini da parte dei nuovi proprietari.

La necessità di restare al testo della Camera è data (onorevole sottosegretario, ella che è un giurista mi intende bene) anche da questa considerazione: che la giurisprudenza batte imperiosa alle porte per allargare il più possibile il concetto rigoroso contenuto nella precedente legislazione, tanto che si è affermata la tesi che possa avvalersi del diritto di eccezione alla proroga il nuovo proprietario, anche nella ipotesi in cui esso abbia acquistato in epoca più vicina del 24 marzo 1942, allorché esso proprietario avesse prima del 24 marzo 1942 locato l'immobile, avesse, cioè, egli, la figura del locatore pur non essendo stato allora proprietario. Battendo questa strada, si finisce col forzare la volontà della legge, col violare e calpestare quello che è stato l'intendimento del legislatore, specie quando si giunge a sostenere che se taluno abbia locato per conto di altri ma senza rappresentanza, cioè in nome proprio e così senza che il conduttore sapesse che il contratto fosse avvenuto per conto di altrui, il mandante, divenuto il proprietario dopo il 24 marzo 1942, possa presentarsi esso come locatore e far valere la necessità urgente e improrogabile e, secondo la nuova legge, anche le giustificate esigenze e i legittimi motivi, pur se la locazione sia antecedente alla data-limite.

Vi sono tante altre fattispecie che si sono presentate, che sono state discusse e che,

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

talora, purtroppo, sono state risolte nel senso più pregiudizievole per i conduttori, sicchè potrei continuare a lungo nelle esemplificazioni. Ma già quelle che ho portato dimostrano che, pur con l'attuale norma, con l'attuale data limite del 24 marzo 1942, molti sono i guai, molti gli inconvenienti, molte le ingiustizie sostanziali. Ora, se addirittura non soltanto viene spostata la data limite, così come è stata spostata nel testo della Camera, ma viene introdotta una data mobile che avvicina giorno per giorno, ora per ora, la scadenza fatale, accadrà (io su questo punto non insisterò, perchè se ne parlò anche allora, nel marzo e aprile e poi nel luglio del 1949, allorchè la legge venne dinanzi a questa Assemblea), accadrà, dicevo, che verrà posto in essere un motivo controperante (per adoperare una brutta parola giornalistica d'uso corrente) alla iniziativa delle costruzioni edilizie e si darà un incentivo potente alla speculazione edilizia. E ciò è in contrasto antitetico col vostro criterio informatore della legge, con quello che voi, colleghi della maggioranza, dite essere l'impostazione della legge. Tutte le volte che noi abbiamo difeso gli inquilini, voi ci avete risposto in sostanza così: la ricostruzione *suprema lex esto*. Ma qui siffatta affermazione, che del resto noi abbiamo denunciato come pretestuosa, non può essere avanzata. Qui vale ben altra massima: la speculazione *suprema lex esto*.

E che dire, onorevole sottosegretario, dell'aggiunta che ha fatto il Senato, che è sufficiente siano trascorsi soli 18 mesi, quando si tratta di sfrattati, di sinistrati, di profughi di guerra o di pensionati? So bene che è difficile toccare questo argomento, che può offrirvi il destro per una demagogia deteriore. Rischio di sentirmi rispondere: noi abbiamo voluto difendere i più infelici!

Costoro bisogna difenderli ed assisterli in ben altro modo, bisogna difenderli ed assisterli con larghe provvidenze, con sostanziali aiuti economici, bisogna difenderli ed assisterli con congrui risarcimenti e, se pensionati, con assegni coi quali possano vivere. Non bisogna difenderli ed assisterli a scapito di categorie ancor più infelici. Perchè, evidentemente, se difendete ed assistete in questo modo i profughi di guerra, i sinistrati, gli sfrattati, i pensionati che hanno potuto comperare una casa, voi vedete bene che ad essi dovranno cedere il tetto che abitano come inquilini quei pensionati o sfrattati o sinistrati o profughi, che la casa non hanno potuto acquistare!

Ancora una considerazione c'è da fare (ed io l'avevo già fatta dinanzi alla Commissione della giustizia): qual'è in Italia quella famiglia, nella quale non si trovino un sinistrato o un profugo di guerra o un pensionato? La grande maggioranza delle famiglie in Italia ha qualcuno che rientra in una di queste categorie. Pensiamo solo ai sinistrati: chi non è stato sinistrato? Qui non si dice come e in che misura si deve essere stati sinistrati.

Sinistrato è chi ha perduto la casa o l'appartamento, sinistrato è chi ha perduto il luogo di lavoro (il negozio, la bottega lo studio). Ma sinistrato è anche colui a cui i tedeschi hanno razziato la bicicletta! Sinistrato è anche colui a cui una bomba ha portato via la porta o le cui persiane di casa siano state bucherellate da un mitragliamento aereo! Anche costoro avranno presentato la loro brava denuncia per danni di guerra; e, d'altronde, oggi è in elaborazione una nuova legge sui danni di guerra, nella quale forse saranno riaperti i termini per la presentazione delle denunce, di tal che tutti coloro che avranno comprato o vorranno comperare una casa inventeranno, magari artatamente, qualche danno di guerra, presenteranno la loro denuncia e pretenderanno poi dinanzi al pretore o al conciliatore, esibendo il certificato o la copia della denuncia medesima, di beneficiare del trattamento di sinistrati, agli effetti della licenza al conduttore! Dopo qualche anno, forse, risulterà che non sono sinistrati e che non hanno diritto ad alcun risarcimento dallo Stato, ma nel frattempo certamente avranno potuto ottenere, sulla base del presente articolo 7, di cacciare di casa il disgraziato inquilino, spesso anch'esso sfrattato, sinistrato, profugo di guerra o pensionato!

Il corrispondente articolo 6 del testo della Camera, riconfermando come regola la data limite del 24 marzo 1942, aggiungeva che la facoltà di eccezione alla proroga potesse tuttavia essere esercitata da chi sia proprietario di un solo appartamento, allorchè l'acquisto non sia successivo al 31 dicembre 1946. Orbene, la giustificazione, che si adduceva per chi ha un solo appartamento, come può valere per chi ha molti appartamenti, per chi ha magari dei palazzi, come può valere per chi ha immobili destinati ad uso diverso da abitazione e quindi spesso a reddito locatizio assai elevato? Eppure, tale è la legge, che, per di più, favorisce il nuovo proprietario non solo per l'alloggio, ma anche per l'esercizio della sua attività!

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

Domando: cosa c'entrano allora più le necessità urgenti e improrogabili di chicchessia e, in particolare, dello sfrattato, del sinistrato, del profugo di guerra, del pensionato? Non si tratta di consentirgli di andare ad abitare l'unico appartamento di sua proprietà, che può trattarsi, invece, di autorizzare lo sfratto di diversi inquilini! Infatti, col criterio della convenienza, cui ho accennato a proposito dell'articolo 5, il proprietario può avanzare le imperiose ragioni della convenienza morale e sociale di sistemare in quattro appartamenti, affittati a quattro famiglie, la propria sola famiglia. Può trattarsi di una famiglia di particolari esigenze: ad esempio, due dei componenti, uno avvocato e l'altro medico, debbano impiantarvi lo studio legale e l'ambulatorio sanitario. E vi saranno dei magistrati che accoglieranno la sua richiesta!

Queste sono le conclusioni, a cui certamente si arriverà, se questo articolo 7 sarà approvato così come è formulato adesso.

E non è ancora detto tutto. Ché si arriva a stabilire, al capoverso, che « quando l'immobile sia stato donato a causa di matrimonio o costituzione di dote o in patrimonio familiare dai genitori del locatore, ed il matrimonio sia stato celebrato, il termine si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile ». Il termine, cioè, non decorre dal giorno in cui il nuovo proprietario, diventato tale in seguito a donazione a causa di matrimonio o di costituzione di dote o di patrimonio familiare, abbia avuto il trasferimento della proprietà, ma dal giorno in cui è diventato proprietario il donante o il costituente in dote o in patrimonio familiare.

In conclusione, l'articolo 7 apre una larghissima falla, attraverso la quale passeranno in modo travolgente e massiccio migliaia, decine e forse centinaia di migliaia di disdette e di sfratti.

Venendo all'articolo 9, anzitutto, devo far notare un errore materiale: alla fine, dove è detto « nell'articolo 5, terzo comma », deve essere detto: « nell'articolo 6, terzo comma ». L'articolo 5 ha un comma unico e riguarda tutt'altra cosa.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Questo errore è stato già corretto in Commissione; non so perché sia stato ripetuto.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Comunque, chiedo che se ne prenda atto. Senonché, non si tratta solo di questo, onorevoli colleghi.

Noi, per l'articolo 9, chiediamo che si ritorni al testo della Camera, quel testo che nell'articolato approvato da noi è l'ultimo comma dell'articolo 6: il Senato ne ha fatto un articolo autonomo ed indipendente, appunto l'articolo 9.

Questa norma ha dato luogo al Senato a molto approfondite e dotte discussioni, nelle quali hanno tenuto campo illustri studiosi, avvocati, magistrati, giuristi. In un primo tempo, il Senato aveva ritenuto che non si potesse addivenire alla persecuzione penale del simulatore (chiamiamolo così, genericamente, con una formula approssimativa e comprensiva), se non quando la simulazione fosse stata acclarata e dimostrata con successiva sentenza passata in giudicato che avesse posto nel nulla la prima sentenza che riconosceva la urgente e improrogabile necessità o le altre ragioni che facessero cessare la proroga.

Vi è stato subito chi ha rilevato che in tal modo si capovolge tutto il sistema giuridico dei rapporti fra il processo civile e il processo penale, si dimentica che esiste un articolo 3 del codice di procedura penale, che determina obblighi particolari quando si venga a conoscenza, nel corso di un processo civile, di fatti nei quali possono ravvisarsi gli estremi di un reato, si rivoluzionano, insomma, quei principi che l'onorevole Leone, da ultimo, ha così chiaramente ed acutamente illustrato nel suo testo di diritto processuale penale, che rappresenta la conclusione e il compendio dell'elaborazione scientifica della materia. Ciò è stato posto in rilievo al Senato, e allora il Senato stesso ha modificato la norma, e le ha anche dato una interpretazione autentica: interpretazione, secondo la quale tutti i paradigmi di reato che sono previsti nella legge comune permangono integri, come permane integra la disciplina giuspenalistica nel campo del diritto processuale in ordine a queste violazioni. Talché, se nel corso del primo giudizio civile, nel giudizio di eccezione alla proroga fatta valere dal locatore, si appalesino degli estremi di reato (si tratta di una gamma vastissima di reati: ad esempio, può prospettarsi la truffa o la truffa processuale o la frode processuale o, magari, la subornazione dei testimoni o la falsa perizia o il falso documentale, che pure rientrano in quel concetto vasto e comprensivo — come ho detto prima — della simulazione); allora, in tutti questi casi, il diritto comune è presente, non è derogato, non è posto in mora, sicché, attraverso una denuncia penale si può arri-

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

vare, e si arriverà certamente, ad arrestare il corso del giudizio civile, che non può più proseguire sotto il segno della simulazione, che lo vizia e lo inficia. Si è voluto, tuttavia, dal Senato mantenere fermo l'articolo 9, che resta piuttosto strano, e che postula, così l'ho definita nella relazione scritta insieme al collega Ferrandi, una «ingarbugliata ed aberrante applicazione del reato di simulazione».

Si è voluto, dunque, lasciare questo articolo 9, dicendone la ragione così: è ben vero che ci possono essere tanti reati, per i quali hanno piena applicazione le norme del diritto comune, ma ci possono essere anche dei casi diversi, più lievi, i quali non rientrano nei fac-simile di reati previsti dal codice, e che è opportuno siano penalmente perseguiti. Gli è che questi fatti particolari potranno essere perseguiti con la reclusione o con la multa, solo alla condizione che sia stata pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio prevista dall'articolo precedente, per essersi dimostrato, con un secondo giudizio civile, che l'interessato aveva ottenuto il provvedimento di rilascio valendosi di dichiarazioni mendaci o di documenti attestanti fatti non veri o con altri artifici o raggiri, relativamente alla necessità e alla giustificata esigenza, di cui all'articolo 4, n. 1, e all'articolo 5, terzo comma. Una complicazione che rende in pratica l'incriminazione inoperante.

Resta fissato, comunque, che il testo del Senato non contiene una sostituzione di illeciti, ma una figura nuova di illecito, in aggiunta a quelli che sono ipotizzati e puniti dal codice penale.

Noi, ad ogni modo, siamo contrari anche a questa formulazione, che avrà un valore quasi solo teorico e dimostrativo, per la difficoltà di constatare e perseguire l'illecito commesso: talchè, ridotta a così minimi termini la questione, non ci sembra che valga la pena di incrinare il sistema maestro del codice di procedura penale, e siamo d'avviso che si debba ritornare al testo della Camera. Con il che, s'intende, la simulazione ivi prevista non va considerata una simulazione che si sostituisce agli altri reati, ma che agli altri reati si aggiunge.

Ed è logico che sia così, perchè sarebbe inconcepibile che in una legge vincolistica, che deve tutelare rigorosamente interessi tanto delicati, e che deve perseguire con rigore le violazioni del vincolismo, si punisca la simulazione in modo più lieve di quello con cui viene punita ai sensi della legge comune.

Sarebbe inconcepibile che si punisse con la pena alternativa da tre mesi ad un anno di reclusione o con multa da lire 50 mila a lire 500 mila fatti assai gravi, ad esempio il falso documentale, che il codice penale punisce ben altrimenti.

Non insisto sulle altre forme criminose, perchè tutti i colleghi che si occupano di diritto penale sanno quali sono le sanzioni che importano i titoli di reati che nel corso di questo intervento mi son permesso di ricordare.

Passiamo all'articolo 10. Qui noi abbiamo detto che al numero 1°) occorre ripristinare il corrispondente testo della Camera, che è l'articolo 7 numero 1°). Il testo del Senato suona così: «quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba di urgenza essere assicurata la stabilità», ecc. A noi sembra che anche qui il Senato abbia largheggiato in *pro* dei locatori. Infatti, si dice nel testo della Camera: «quando l'immobile locato fa parte di edificio gravemente danneggiato di cui sia necessaria la ricostruzione», ecc.. Se apprendessimo dalla bocca del relatore che non si è voluto apportare una modifica sostanziale e che vi è stata solo una variazione di parole, noi non avremmo ragione di insistere; chè se dietro le parole diverse si nascondesse una volontà di mutamento, di allargamento della possibilità di eccezione alla proroga, noi dovremmo insistere nella opposizione ed intensificarla anche per quello che dirò fra poco circa l'ultimo comma dello stesso articolo 10, corrispondente all'articolo 7, ultimo comma, della Camera. Perché qui — ed io credo che i colleghi se ne siano accorti e ne siano perfettamente consci — siamo arrivati ad una delle modificazioni più gravi, ad uno dei colpi più duri che il Senato abbia portato al testo elaborato dal nostro ramo del Parlamento.

Mentre la Camera aveva stabilito all'ultimo comma del corrispondente articolo 7 che «nei casi previsti dai numeri 1°) e 2°) dell'articolo è fatto salvo al conduttore il diritto di priorità per l'affitto dei locali ricostruiti», cioè mentre la Camera aveva stabilito che sia nell'ipotesi in cui «l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba di urgenza essere assicurata la stabilità», sia nella ipotesi in cui «il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni di numero almeno doppio».

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

di vani, o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge », in ognuna di tali ipotesi, al vecchio conduttore estromesso spettasse il diritto di riottenere l'appartamento, il Senato è andato di diverso avviso, ha depennato il numero 1°) e ha messo in condizione tutti quei conduttori, che abitavano o esercitavano la loro attività in immobili gravemente danneggiati, di non avere più la casa o il luogo di lavoro.

E, notate bene, qui sono state violate perfino le norme del diritto comune, perché, secondo le norme del codice civile, il conduttore ha diritto a che il locatore gli restauri l'appartamento. Secondo il codice civile è al conduttore che spetta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto, se le riparazioni durano per un periodo superiore ai 20 giorni; e solo al conduttore, non al locatore. So che ci sono molte sentenze che si occupano del problema, ma prevalentemente lo risolvono nel senso di non consentire la risoluzione se non quando la cosa locata non esista più. E qui non solo c'è la cosa locata, ma c'è una unità locatizia indenne, anche se parte di un edificio danneggiato!

So pure che si fa la questione della eccessiva onerosità, che ci sono opinioni discordanti in proposito: ma in prevalenza si esclude che sia operativa nella specie. D'altro canto, noi dobbiamo legiferare e dobbiamo noi dire la parola definitiva, tenendo conto della attuale situazione di carenza degli immobili e dell'obbligo morale e sociale di non peggiorare la sorte dei conduttori.

Appena si è sparsa la notizia della modificazione del Senato su tale punto, si sono levate subito voci drammatiche, piene di preoccupazioni, ci sono giunti appelli e invocazioni: a noi, così come saranno giunti certamente anche a voi. Ecco un gruppo di sinistrati di guerra di Genova, per esempio, che, in data 14 aprile 1950, inviano un esposto in cui manifestano ansia e sdegno, e spiegano le loro ragioni in modo limpido ed eloquente.

Affermano essi che la mutilazione della norma da parte del Senato è particolarmente grave; e dopo avere osservato che gli eminenti interessi della ricostruzione debbono essere contemperati con gli interessi dei locatori, fanno notare che la mutilazione stessa colpisce in ispecie i modesti inquilini, i piccoli e i medi commercianti, e tutti coloro che, spesso dopo avere incontrato spese ingenti per le riparazioni dei locali affittati, vedrebbero — ove venisse disposta la decadenza dalla

proroga legale delle locazioni secondo il testo senatoriale — distrutto il loro avvenire: i conduttori di immobili adibiti ad uso di abitazione sarebbero buttati sul lastrico, per non poter affrontare i canoni di locazione del mercato libero; e così pure i conduttori di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione per l'annientamento dell'avviamento commerciale, artigiano, ecc., che, ovviamente, è legato ai locali. Ecco le conseguenze cui si arriva, se non si pone rimedio per costoro, ossia se non si attribuisce, anche allorché l'unità locatizia faccia parte di immobile che debba essere ricostruito, al conduttore il diritto di rientrare nell'appartamento o nei locali precedentemente occupati o di ottenerne altrettanti, alle stesse condizioni.

Dall'articolo 10 passiamo all'articolo 17. Il Senato ha dato alla materia dei canoni tutta un'altra impostazione: ha voluto avere riguardo più al carattere obiettivo della cosa locata che non alla condizione subiettiva dell'inquilino; e quindi, procedendo per questa via, è venuto nella determinazione di stabilire aumenti fissi, non aumenti variabili. Noi osserviamo che questo non va bene del tutto, perché se è vero che le caratteristiche degli immobili possono rientrare in grandi categorie, è altrettanto vero che un immobile, pur rientrando in una determinata categoria, può differenziarsi da un altro, si da richiedere un canone diverso e un aumento proporzionale diverso. In più, la maggiorazione elastica avrebbe consentito di tener conto delle condizioni particolari dell'inquilino o del conduttore. Ad ogni modo, non è il caso di riaprire una discussione tanto largamente trattata sia alla Camera, sia al Senato: noi stessi abbiamo sostenuto questo punto di vista, di aver riguardo alle condizioni obiettive degli immobili, ma tale criterio veniva da noi contemperato con le percentuali elastiche di aumento, che il Senato non ha voluto seguire.

Noi siamo, peraltro, d'avviso che la quota degli aumenti fissi vada diminuita: cioè che non si tenga conto, come ha fatto il Senato, della media tra il massimo e il minimo che erano stati stabiliti dalla Camera e si fissi, invece, come aumento comune per tutti l'aumento minimo che era stato stabilito dalla Camera.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Solo per i subaffitti l'avete proposto.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Sì, l'abbiamo proposto solo per i subaffitti, ma siamo ancora in tempo a proporlo per gli altri casi, se il parere della Commissione sarà favorevole.

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

Proprio per quanto riguarda gli aumenti supplementari nelle sublocazioni, noi ci siamo particolarmente preoccupati del ragionamento fatto poco fa. Perché è chiaro che, se vengono consentiti degli aumenti così pesanti e così alti a carico dei sublocatori, accadrà necessariamente che l'aumento imposto ai conduttori che siano sublocatori si ripercuoterà sui subconduttori, ossia si ripercuoterà proprio sulla categoria più disgraziata e più disagiata, su coloro che ricorrono al subaffitto perché non hanno avuto la possibilità di trovare una casa o perché sono studenti, a titolo d'esempio, che vengono dalla provincia a seguire i loro studi, spesso con gravi sacrifici delle loro famiglie. È intuitivo ed è pacifico che quando si colpisce taluno con una maggiorazione, se questo taluno ha la possibilità di riversare l'onere su altri, lo riverserà senza fallo!

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Ma questi subconduttori pagano già in ragione di 50 volte il canone anteguerra. Si tratta, in questi casi, di sublocazioni stipulate dopo il 28 febbraio 1947 e quindi non soggette alla proroga legale.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Posso anche ammetterlo, quantunque potrei ricordare al collega Artale che vi è la norma dell'articolo 25 di questa legge, e vi sono dei calmieri prefettizi, delle norme prefettizie, che regolano i prezzi per gli affittacamere in genere (mi si dice che vi siano anche a Roma, pur non avendolo controllato). Ma non è questo che conta, quello che veramente conta è una considerazione di carattere economico: se un conduttore, prendendosi estranei in casa e rinunciando alla sua libertà, guadagnava, poniamo, cinque o dieci mila lire, voi non potete aumentargli il canone di affitto nella presunzione che si rassegnerà a rinunciare ad una parte del suo guadagno. Egli pagherà, sì, il vostro canone, ma si rifarà poi sul suo subinquilino. Voi, cioè, ponendo dinanzi ai vostri occhi la situazione certamente ingiusta dell'inquilino che, sublocando, guadagna troppo a spese del proprietario, non vi accorgete che finite col sacrificare sempre di più il subinquilino che non ha alcuna difesa.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Quanto ai canoni di sublocazione, vi sono i limiti di cui parla l'articolo 25.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. È vero che vi sono i limiti, ma io vorrei che, con quella onestà e con quella buona fede che v'è spesso tra noi colleghi avvocati della Commissione della giustizia, voi mi diceste

quante cause vi consti essersi intentate per abusi di questo genere e, all'opposto, di quanti abusi commessi e non perseguiti abbiate personale e certa notizia!

Ciascuno di noi conosce decine, possiamo dire centinaia di casi, in cui il subinquilino paga assai più di quello che dovrebbe pagare secondo le norme contenute nella legge, che era, l'articolo 16 del decreto luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669, ed è l'attuale articolo 25.

È chiaro, infatti, quello che succede, onorevoli colleghi: non possiamo fingere di essere ingenui, ed è perciò che io mi richiamavo a quel senso di onestà e di buona fede che deve esserci tra noi, specialmente in discussioni di carattere tecnico. Il subinquilino che si presenta al suo sublocatore per esigere da lui il rispetto delle norme di legge state certi che il giorno dopo riceverà l'invito a lasciare la casa.

Eccovi un esempio pratico, che potrà sembrarvi una storiella per la sua coincidenza attuale.

Ieri, mentre stavo al ristorante, si è avvicinato a me un tizio che è un autista in Roma, il quale mi ha prospettato questo caso. Egli è stato estromesso di casa, e proprio stamattina deve avvenire lo sfratto, perché aveva preteso da chi gli forniva l'alloggio, che ha la licenza di affittacamere, il rispetto delle norme di legge. Per tutta risposta, ha ricevuto la disdetta! E poiché il suo locatore ha, come ho detto, la licenza di affittacamere, il pretore di Roma non ha applicato le norme vincolistiche, ritenendo, come ritiene una certa corrente giurisprudenziale, che nei confronti degli affittacamere, le norme vincolistiche non abbiano efficacia. Chi usufruisce di una camera per quello che la dottrina chiama «impegno di alloggio» non acquisterebbe la figura giuridica del conduttore e pertanto, non beneficiando della proroga, se ne deve andare nel termine fulminante, stabilito dal Codice civile. E non beneficiando della proroga, si sostiene da taluno (col quale io non concordo) che non benefici nemmeno della dilazione dello sfratto. Sicché il disgraziato subinquilino, il quale pretende il rispetto della legge, viene a trovarsi, nel giro di pochi giorni, in mezzo alla strada! Ecco la risposta al collega Rocchetti!

All'articolo 18 noi abbiamo proposto di sopprimere il terzo comma. Qui non abbiamo bisogno di fare una lunga illustrazione: è una aggiunta del Senato, il quale ha ritenuto di dover consentire delle maggiorazioni supplementari, oltre che quando il locatore abbia

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

dovuto effettuare all'immobile importanti lavori di conservazione, anche quando sia assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui l'immobile è situato.

È una assurda aggiunta questa del Senato! Come poteva venire in mente (con tutto il rispetto che ho per i senatori, per i *patres conscripti*, come li chiama il presidente della nostra Commissione, onorevole Bettiol) di introdurre una disposizione del genere, quando il contributo di miglioria per trasformazioni urbane esiste nella legislazione da tempo pressoché immemorabile?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Ma adesso vi sono i vincoli.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma adesso vi sono anche i senza tetto! Voi pensate a migliorare le città, ed è giusto. Noi siamo amanti delle città belle e di tutte le cose belle, ma non bisogna fare come Nerone, che migliorava Roma e cacciava la povera gente nella suburra...

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Si tratterà di aumenti di poche decine di lire al mese.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Non credo! Ed è la questione di principio che io pongo. Non so se abbia commesso un falso storico ricordando Nerone, ma certo non commetterò un falso storico ricordando Mussolini. Egli ha fatto qualche cosa del genere: ha isolato palazzi, ha ampliato strade nella zona monumentale di Roma e ha cacciato la povera gente ai margini della città, dove muore di fame e dove vive ora in luride baracche, nella miseria, nella promiscuità, nella disperazione.

Per quanto riguarda l'articolo 19, noi abbiamo chiesto di sostituire al primo comma le parole: « deduzione fatta del 20 per cento » con le altre « deduzione fatta del 50 per cento ». Il Senato è stato mosso da una considerazione, anche qui opportuna e approvabile: quella di eliminare tutta una ridda di leggi anteriori sulle quali andavano calcolati i maggiori oneri per il servizio di portierato e per il funzionamento dell'ascensore, cui si aggiungono quelli per l'acqua potabile, per la luce, per la pulizia, per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine (per quest'ultima voce si è andati contro le disposizioni del codice civile, che pone la spesa a carico del locatore e persino contro l'opinione dell'allora ministro Grassi, il quale dette parere sfavorevole all'introduzione di detta voce dinanzi alla III Commissione in sede legislativa della Camera). Comunque, come dicevo, il Senato

è stato mosso dalla preoccupazione di evitare una ricerca malagevole e fastidiosa per stabilire il *quantum* dovesse essere versato in più dal conduttore, e ha stabilito il pagamento totale da parte del conduttore, salvo il 20 per cento a carico del proprietario. Ora, noi, mentre siamo d'accordo nel criterio, siamo assolutamente discordi nella misura ritenendo giusta una suddivisione a metà, il 50 per cento al proprietario e il 50 per cento all'inquilino.

All'articolo 20, comma 3°, chiediamo di sostituire nell'ultimo comma le parole « degli articoli 3 e seguenti » con le parole « degli articoli 2 e seguenti » per un puro e semplice coordinamento, in quanto l'articolo 3 del testo della Camera è diventato 2 in quello del Senato. Inoltre, nel comma 1°, chiediamo di ripristinare il testo corrispondente della Camera, con la parola « inquilino » in luogo della parola « conduttore ». Una tradizione legislativa, che conta ormai parecchi anni, statuisce che l'obbligo della comunicazione per l'inquilino, cioè per il conduttore di immobile adibito ad uso di abitazione, e non per il conduttore in genere ossia di immobile anche adibito ad uso diverso dall'abitazione. Se i colleghi della maggioranza vorranno consultare il Piazzese, il Mongiardo, il Fragali, il Duni, il De Martini, il Rosso e tutti gli altri autori che si sono occupati della materia, si accorgeranno che la dottrina è concorde nel ritenere che per inquilino si intende chi ha in conduzione un immobile ad uso abitazione. Il Senato, usando la parola conduttore non ha inteso certamente apportare alla norma una modificazione di carattere sostanziale, sibbene una precisazione tecnica, in corrispondenza a precedenti articoli, che recavano il termine inquilino, anziché quello di conduttore: ma là si trattava di correggere un errore, perché di conduttore doveva parlarsi, facendosi riferimento ad immobili a qualsiasi uso destinati; qui la suggestione del tecnicismo ha inconsciamente condotto a mutare un termine che non doveva e non poteva essere mutato. Se non si torna al testo della Camera, si rischia di avvalorare un'interpretazione erronea, si rischia di fare incorrere il conduttore di immobile adibito ad uso diverso di abitazione in decadenze fulminanti: egli, se non ha una conoscenza approfondita della materia, non avvertirà l'esistenza di questo suo obbligo e finirà probabilmente col sentirsi richiedere la cessazione del beneficio della proroga. Una vera assurdità, perché la comunicazione sarebbe inutile, non conducendo

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

la sublocazione di immobile destinato ad uso diverso dell'abitazione ad alcun supplemento di canone (cfr. l'articolo 17): una superfluità, la cui inosservanza condurrebbe alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 23!

Articolo 22: proponiamo che al primo comma, dopo le parole « sia adibito », si aggiungano le parole: « oltre che ad uso di abitazione ».

L'articolo 22 introduce una disposizione un po' strana ed abnorme: non possiamo non darle in linea generale la nostra approvazione, perché esprime una benevolenza, concede un beneficio alla categoria dei professionisti; vi si dice che non si presume l'esistenza della sublocazione, così come è regola per il precedente articolo 21, allorché l'immobile sia adibito ad uso di più professionisti, anche indipendenti, dei quali uno solo figuri quale conduttore.

Ma questo articolo 22 è un po' pericoloso nella sua attuale formulazione, perché può avvalorare la disattesa interpretazione, del l'articolo 20, può far pensare che l'articolo 20 allorché parla di conduttore, voglia riferirsi anche al conduttore di un immobile non adibito ad uso di abitazione.

È ben vero che ci si potrebbe obiettare essere implicito che si tratti di immobile adibito ad uso di abitazione, in quanto nel concetto di abitazione sono inclusi pure gli studi professionali, gli ambulatori, ecc., secondo la giurisprudenza ormai consolidata, anche della Corte di cassazione.

Nondimeno, è a nostro avviso utile ed opportuna una precisazione in questo senso: precisazione che si avrebbe, appunto, con l'inciso « oltre che ad uso di abitazione ». Col che, se l'immobile non è adibito ad uso di abitazione e serve per più professionisti, di presunzione non può parlarsi, perché l'articolo 20 e seguenti si riferiscono solo agli inquilini, cioè ai conduttori di immobili adibiti ad uso di abitazione; se, invece, si tratta di immobili adibiti ad uso di abitazione e, congiuntamente, ad uso professionale, la presunzione di sublocazione, di cui all'articolo 21, nell'ipotesi che i professionisti siano più di uno ed uno solo figuri come conduttore, viene esclusa dall'articolo 22.

Articolo 24: noi chiediamo che venga ripristinato il corrispondente articolo 20 della Camera, che era conforme ai testi anteriori. Il Senato dice invece: « La sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di subaffitto contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione, limitatamente al

subaffitto di una parte dell'appartamento, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1951 ». Forse solo per non fare un richiamo legislativo, cioè un richiamo all'articolo 1 del decreto 25 gennaio 1943, n. 162, e per rendere la norma intelligibile alla immediata lettura. Effettivamente, il decreto 25 gennaio 1943 dice proprio la stessa cosa che l'attuale articolo 24. Ma, se così è, la preoccupazione di non fare riferimento ad un'altra legge per rendere più agevole la intelligenza della norma, non è giustificata, proprio in questo caso, perché il decreto 25 gennaio 1943 è entrato nella comune conoscenza.

D'altronde, su questo emendamento non abbiamo ragione particolare per insistere.

Nell'articolo 30, proponiamo che venga soppresso l'ultimo comma. Mi permetto richiamare soprattutto l'attenzione dell'onorevole sottosegretario, dell'onorevole relatore di maggioranza e degli altri colleghi avvocati. È una norma, questa, che può essere depennata senza preoccupazione, in sede di coordinamento, perché è da ritenersi che il Senato sia caduto in un errore materiale.

Qui si dice: « Contro le decisioni del pretore che per valore sarebbero state di competenza del conciliatore ed inappellabili a norma del quarto comma dell'articolo 339 del codice di procedura civile e della legge 12 maggio 1949, n. 273, è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 dello stesso codice ».

Ragioniamo su questa norma. Essa dice: non sono appellabili, ma impugnabili per cassazione, solo quelle sentenze del conciliatore che sono dichiarate inappellabili dal codice di rito e dalla legge modificativa della competenza per valore del maggio 1949. Ma non esistono più le sentenze del conciliatore dichiarate inappellabili in materia locativa! Di guisa che la norma non ha senso e non può essere applicata.

FUMAGALLI. Fino a duemila lire le sentenze decise dal conciliatore sono inappellabili.

CAPALAZZA, *Relatore di minoranza*. E con ciò? Sono inappellabili per regola generale; tuttavia secondo la legge 12 maggio 1949, n. 273, oggi non esiste più alcuna sentenza pronunciata dal conciliatore in materia locativa (questo è il punto), che non sia appellabile.

È poiché noi siamo appunto in materia locativa, come si fa a dire che sono inappellabili le sentenze che se fossero andate dinanzi al conciliatore, anziché dinanzi al pretore (questo pretore specializzato, chiamiamolo

così, cui sono deferite le controversie di cui ci stiamo occupando) sarebbero state inappellabili? Non sarebbero state mai inappellabili controversie di questo genere! Ecco perché dicevo che l'ultimo comma dell'articolo 30 non dice niente, cioè dice una cosa che non si realizzerà mai. A meno che non voglia dire una cosa che è in contrasto con la legge 12 maggio 1949, n. 273, cioè che è in contrasto proprio con quella disposizione che è stata votata di recente dal Parlamento, per evitare la inappellabilità che l'ultimo comma dell'articolo 30 prevede e conferma. Risolvete voi, questo quesito, che per me è insolubile o almeno è solubile solo nel senso che si tratti di una norma caduca, cioè d'una norma che è giuridicamente impossibile abbia alcuna pratica applicazione. Non sarebbe la prima volta. Perfino, nel codice processuale civile vi sono norme che non possono mai applicarsi!

Nei riguardi dell'articolo 32, noi chiediamo che all'ultimo comma venga ripristinato il corrispondente testo della Camera, cioè l'articolo 30, ultimo comma. Si tratta di una piccola cosa: chiediamo soltanto che si sopprima la parola « immediato ».

È ben vero che i giuristi della Commissione mi possono rispondere che vi sia o non vi sia, è la stessa cosa. Se l'occupante non provvede al pagamento del corrispettivo decade dal beneficio del termine e perde immediatamente il diritto a continuare l'occupazione dell'immobile! Orbene, questa è una ragione di più per non riesumare la parola « immediato » che noi, opportunamente, abbiamo voluto eliminare in sede di Commissione, in seguito ad una discussione sull'argomento. È bene che nelle leggi non vi siano parole superflue.

Del resto, il rilascio immediato non vi sarà affatto: siccome i rapporti regolati dall'articolo 32 rientrano poi nella disciplina della dilazione degli sfratti, ai sensi del secondo comma dell'articolo 34 della legge, è evidente che il rilascio non sarà immediato.

Al primo comma dell'articolo 33, noi abbiamo chiesto il ripristino del corrispondente testo della Camera. Il testo della Camera dice che il locatore, che sulla base di un provvedimento di rilascio, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al pretore competente a mente dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, affinché sia fissata la data di tale esecuzione.

L'articolo 33 nel testo del Senato vuole limitare la fissazione del rilascio agli immobili che siano adibiti ad uso di abitazione.

Perché questa limitazione? Perché volere modificare quella che è la disciplina introdotta dall'articolo 31 del decreto del 1945, comune agli immobili a qualunque uso adibiti? Non soltanto si commette una ingiustizia, non soltanto si contrastano i precedenti legislativi, ma si crea anche una confusione notevole, perché il terzo comma di questo articolo 33 statuisce che per tutta la durata della presente legge è sospesa l'applicazione dell'articolo 608, comma 1°, del codice di procedura civile, in relazione agli immobili locati. La sospensione dell'efficacia dell'articolo 608, primo comma, si giustifica e si spiega, allorché si segue questa procedura speciale di fissazione dello sfratto, su istanza del locatore, in quanto se le parti si sono presentate innanzi al pretore ed hanno saputo il giorno in cui lo sfratto deve essere eseguito, la notizia da darsi dall'ufficiale giudiziario diventa una duplicazione dispendiosa, e niente altro (quantunque vi sia qualche autore che sostiene che sia egualmente utile, perché l'inquilino viene a conoscere col preavviso l'ora in cui l'ufficiale giudiziario si recherà in casa sua). Certo si è, però, che la norma sospensiva così genericamente e incondizionatamente formulata aveva un significato solo in quanto si riferiva al 1° comma del testo della Camera, che parlava di rilascio di immobili in generale. Adesso, per gli immobili adibiti ad uso di abitazione sarà sospesa l'applicazione dell'articolo 608, primo comma; e per gli immobili non adibiti ad uso di abitazione non sarà sospesa. Ma la legge non dice così, la legge parla di sospensione in relazione agli immobili locati: talché si avranno difficoltà interpretative, contrasti, liti, ancora e sempre sulla pelle dei poveri inquilini!

Articolo 34: proponiamo di ripristinare il primo comma e di respingere la soppressione dell'articolo 32 della Camera, proponiamo, infine, degli emendamenti agli altri comma del testo del Senato.

Il Senato ha ridotto a tre mesi la dilazione da concedersi a istanza del conduttore dopo la prima fissazione dello sfratto da parte del pretore ai sensi dell'articolo precedente. Non c'è bisogno di commenti. Citerò soltanto le parole, che ho ben fisse nella memoria, dell'egregio collega relatore di maggioranza onorevole Rocchetti, il quale, quando l'anno scorso si discuteva alla Camera la legge sui fitti e quando dai nostri banchi si levavano critiche severe, e si definiva la legge una legge di classe, e la si diceva diretta a tutelare il grosso padronato edilizio e a sacrificare gli inquilini, l'onorevole Roc-

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

chetti rispose, tra l'altro, con le seguenti parole: « Se noi volessimo veramente sacrificare gli inquilini, diminuiremmo i termini di dilazione degli sfratti! ». Queste parole le ricordo io, che le ho sentite; le ricorderà certamente l'onorevole Rocchetti, che le ha dette. D'altronde, sono consacrate negli atti parlamentari.

È successo proprio che i termini di dilazione degli sfratti sono stati ridotti. Ora, io voglio esser certo che il relatore di maggioranza sarà coerente con se stesso e ci dirà, almeno su questo punto: « Noi abbiamo riconosciuto che ridurre la dilazione degli sfratti giustificerebbe la vostra accusa di voler fare una legge di classe e perciò accettiamo il vostro emendamento, accettiamo il ritorno alla formulazione della Camera ».

Perché noi chiediamo, altresì, il ripristino del secondo comma dell'articolo 32 del testo della Camera? Avevamo discusso a lungo, in Commissione, in sede deliberante, con impegno e con comprensione reciproca — dobbiamo riconoscerlo — appunto perché il relatore onorevole Rocchetti si rese conto di quanto fosse tragica la situazione di questi poveri diavoli di sfrattandi, il cui numero aumenterà in proporzioni impressionanti a seguito della vostra legge e avevamo concordato una ulteriore dilazione sino a sei mesi, se intervengano altre circostanze, particolarmente gravi, diverse di quelle che avevano giustificato la dilazione precedente. Il Senato ha freddamente eliminato questa ulteriore dilazione, questo bicchierino di rhum dato al condannato a morte!

Il terzo emendamento riguarda una modificazione non propriamente di carattere formale, ma di carattere sistematico, diretta a correggere una evidente svista da parte dell'altro ramo del Parlamento.

Al secondo comma dell'articolo 34 leggiamo: « Tale proroga può essere concessa anche nel caso di sfratto da immobili occupati per titolo non locativo di natura temporanea dipendente dalle contingenze della guerra e dello sfollamento od occupati senza titolo nelle contingenze sopra indicate ». La norma si richiama all'articolo 32 (corrispondente all'articolo 30 del testo della Camera) ove il Senato, dopo la parola « dipendente », ha aggiunto « o non »; tuttavia, si è dimenticato di questa modificazione sostanziale e non ha coordinato ad essa l'articolo 34, secondo comma.

I colleghi possono accedere a questa modificazione di semplice coordinamento, si

che la norma suoni nei seguenti termini: « Tale proroga può essere concessa anche nel caso di sfratto da immobili occupati per titolo non locativo di natura temporanea dipendente o non dalle contingenze della guerra e dello sfollamento, od occupati senza titolo ».

Nell'attuale terzo comma, abbiamo chiesto il ripristino del corrispondente testo della Camera, cioè dell'articolo 32, comma 4°, che precisava che l'articolo 1 della legge 9 agosto 1948, n. 1078, si applicasse non soltanto ai locali adibiti ad uso di abitazione, ma anche ai locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, sancendo legislativamente una importante garanzia a vantaggio dei conduttori in generale.

Il Senato, invece, ha voluto tornare indietro e ha gravato con mano pesante sui conduttori di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

Per quanto riguarda l'ultimo comma, vorrei che l'emendamento fosse illustrato da un deputato di Roma. Credo che se ne occuperà l'onorevole Cinciari Rodano o l'onorevole Natoli. Lo svolgerò egualmente, sia pure molto in breve, perché mi rendo conto che sto abusando della pazienza dei colleghi.

Noi sosteniamo che per la città di Roma non si debba rimettere al criterio discrezionale del pretore la concessione, in aggiunta a quelle stabilite nei commi precedenti, di una ulteriore dilazione degli sfratti fino al 31 dicembre 1950; sosteniamo, — secondo la tesi che era stata accolta da deputati di tutti i gruppi in una proposta autonoma di iniziativa parlamentare presentata alla Camera — che si debba fissare una dilazione *ex lege*, automatica e generale, allo scopo di dare la possibilità agli inquilini di Roma di vivere tranquilli almeno per il periodo giubilare, senza correre il pericolo di vedersi piombare in casa l'ufficiale giudiziario e la forza pubblica.

Non dovrei essere io a segnalare ai colleghi la sconvenienza che dei forestieri, degli stranieri, che si trattengono alcuni giorni a Roma per lucrare il Giubileo e che magari risiedono in case private, assistano allo sfratto e persino lo subiscano. Vi immaginate la scena dell'ufficiale giudiziario che, accompagnato dai militi della « celere » o dai carabinieri, estrometta *manu militari* l'inquilino e lo stesso straniero?

Spero che qualcuno faccia, a proposito del nostro emendamento per la sospensione degli sfratti a Roma, una dichiarazione di voto e che porti dei dati positivi, degli ele-

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

menti statistici sulla situazione locatizia locale, che dovranno convincervi dell'utilità, anzi delle imprescindibilità della nostra richiesta.

Onorevoli colleghi, potete rallegrarvi, perché ho finito davvero. Il nostro articolo 41-bis è diretto a ripristinare l'articolo 41 del testo della Camera, il quale costituiva una garanzia procedurale, riallacciandosi alla legislazione precedente (se non erro, a un decreto o a una legge del novembre 1941), con cui si imponeva al locatore di esporre nel libello introduttivo della lite le ragioni per cui egli si opponeva alla proroga e di indicare gli elementi di giustificazione e di prova. Il Senato ha soppresso l'articolo, e noi ne chiediamo la riassunzione.

PRESIDENTE. Mi pare, onorevole Capalozza, che ormai non rimangano che gli emendamenti agli articoli 43 e 45, che sono puramente formali e possono essere affidati al coordinamento. L'articolo 47, poi, è stato già discusso dall'onorevole Buzzelli.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. D'accordo! Vi è qualche altro errore materiale che si potrà correggere in sede di coordinamento. Onorevoli colleghi! Posso concludere proprio con le parole con le quali abbiamo concluso la nostra relazione stampata. Noi vogliamo essere certi che, malgrado tutto, la Camera non si assumerà la responsabilità di varare questa legge, così peggiorata nelle norme che abbiamo or ora illustrate. Noi vogliamo esser certi che la Camera, se non respingerà *in toto* gli emendamenti apportati dal Senato, rifiuterà almeno di accettarli remissivamente. Se ciò non dovesse essere, noi ci potremmo consolare con una massima di Plinio il vecchio, tramandata da Plinio il giovane: *nullum esse librum tam malum ut non aliqua parte prodesset*; e cioè non esservi alcun libro tanto cattivo (e noi diremo, parafrasando, nessuna opera, nessuna legge) che non possa in qualche parte giovare.

Giovare a far cadere la benda dagli occhi di molta gente, di molti italiani ancora ingannati ed illusi: contributo alla chiarificazione, alla resistenza, alla ribellione morale, e, pertanto, contributo alla rinascita, al rinnovamento civile, sociale e politico del nostro paese.

PRESIDENTE. Qual'è il parere della Commissione sugli emendamenti presentati al testo del Senato?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Onorevoli colleghi, io credo che dopo una elaborazione della legge durata oltre 1 un anno, non possa esservi altro

desiderio in noi tutti che quello della brevità. Non mi dilungherò quindi nell'esame di questioni generali, ma mi limiterò solo all'esame degli emendamenti: non senza però aver prima rigettata l'accusa che l'opposizione rivolge alle modificazioni apportate dal Senato, che cioè esse siano ispirate a un criterio di maggior favore verso i proprietari ed abbiano vessato senza moderazione gli inquilini. Dirò che ciò non è vero, perché le modifiche non sono affatto ispirate a criteri classisti né sono tutte formulate in una sola direzione. Rispondono a criteri diversi di impostazione, ma alcune sono favorevoli ai locatori; altre, e non sono poche, migliorano la condizione dei conduttori. Non devono quindi esservi per noi pregiudiziali o pregiudizi nell'esame delle modificazioni apportate dal Senato, ma solo serena obiettività e il desiderio di non differire ancora l'approvazione di una legge che il paese da troppo tempo attende.

Passando all'esame degli emendamenti proposti dalla minoranza, osservo, quanto a quello relativo all'articolo 1, che bene il Senato ha limitato il diritto a continuare la locazione ai soli eredi conviventi: altrimenti si verificherebbe l'assurdo che anche la domestica del locatore potrebbe reclamare, dopo la morte di lui, la continuazione del contratto. E ciò sarebbe assurdo, non perché la domestica non meriti, come qualsiasi persona, adeguata tutela, ma perché la sua posizione subordinata, di lavoratrice che può essere dimessa con semplice preavviso di pochi giorni, non può venire a mutarsi in occasione della morte del locatore, assicurandole una stabilità di abitazione che prima essa non aveva. Il che sarebbe utile solo a consentirle la speculazione del subaffitto, con danno generale per la sottrazione di un alloggio che può ritornare al mercato.

Passando all'articolo 5, io trovo che l'emendamento del Senato sia, in fondo, di carattere sostanzialmente formale, perché l'aver stabilito che la possibilità della coabitazione dei genitori con i figli esiste solo quando è conveniente, e non solo quando è materialmente possibile, è precisazione giuridica che va approvata.

È chiaro infatti che la possibilità materiale di convivenza di persone umane non può essere interpretata che come possibilità morale, meglio espressa dall'avverbio « convenientemente ».

Per quanto riguarda l'emendamento proposto all'articolo 7, in materia di possibilità che l'abitazione venga ripresa da colui che ha acquistato l'immobile successivamente al

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

24 marzo 1942, ricordo che facemmo altra volta una lunghissima discussione al riguardo, che non va ripetuta.

Poiché l'acquirente può esercitare il suo diritto dopo tre anni dall'acquisto sempre che versì in condizioni di necessità imprescindibile ed urgente, mi pare sia qui utile accettare l'ampliamento del Senato che consente, con vantaggio dell'economia generale, una ripresa del mercato edilizio.

L'articolo 9 comprende due questioni: la prima è sostanziale, perchè stabilisce che per la configurazione di un determinato reato occorre che l'accertamento del fatto principale risulti da sentenza civile passata in giudicato. È evidente che il Senato ha creduto di introdurre qui una limitazione di carattere istruttorio, di affidare cioè l'accertamento della simulazione che costituisce il reato alla competenza del giudice civile. E ciò può essere accolto.

Per quanto riguarda il secondo emendamento proposto all'articolo 9, trattasi di mero errore materiale da correggersi in sede di coordinamento, perchè invece di « articolo 5, terzo comma » deve leggersi « articolo 6, terzo comma ». E ciò fu già rilevato in sede di Commissione.

L'onorevole Capalozza ha sostenuto che nell'articolo 10 vi è stato, ad opera del Senato, un notevole peggioramento delle condizioni degli inquilini, perchè mentre la Camera aveva stabilito che quando il proprietario procede alla ricostruzione dell'immobile danneggiato dalla guerra o ad un rifacimento che permette un accrescimento dei locali l'inquilino può rientrare nell'immobile stesso, il Senato invece ha modificato la norma del senso che l'inquilino può rientrare semplicemente quando sia stato messo fuori dalla sua abitazione per necessità dipendenti dalla trasformazione dell'immobile e non quando invece sia stato estromesso per necessità dipendenti dalla ricostruzione. L'onorevole Capalozza ha però trascurato di rilevare che, mentre nel testo della Camera l'inquilino aveva solo un diritto di prelazione e poteva rientrare pagando il fitto di mercato, nel testo del Senato, sia pure nella sola ipotesi della trasformazione dello stabile, egli rientra alle stesse condizioni di prima.

La norma è stata quindi ristretta alla sola ipotesi, in cui era logicamente ammissibile, del rifacimento dell'immobile a fini di accrescimento edilizio e di investimento patrimoniale; ma la limitazione introdotta a favore dell'inquilino non è cosa di poco momento e non è cosa che poteva attuarsi nel

caso della ricostruzione, in cui il proprietario ripara un danno, non fa investimenti e deve contare su di un reddito dell'immobile che gli compensi il sacrificio della ricostruzione.

Per quanto riguarda l'articolo 17, l'onorevole Capalozza si è lungamente intrattenuto a difendere la possibilità che gli aumenti in tema di subaffitto siano ridotti. Il Senato, di fronte alla nostra proposta di stabilire aumenti elastici, dal 50 al 100 per cento, ecc., ha preferito invece anche qui stabilire aumenti fissi ed ha creduto di determinarli facendo la media delle varie cifre da noi proposte.

Ora, a me pare che non vi sia soluzione diversa, se si vuole abbandonare il criterio già adottato dalla Camera, perchè è certo che non vi è motivo di ridurre la cifra oltre quella media del testo anteriore per favorire una tipica classe di speculatori qualè quella dei sublocatori.

Si propone poi, con un emendamento all'articolo 18, di sopprimere il terzo comma, in base al quale, ove per l'immobile locato abbia pagato un contributo di miglioria, il locatore può imporre al conduttore un aumento nel limite dell'interesse legale della cifra pagata per contributo. Dice l'onorevole Capalozza che il contributo di miglioria esisteva anche prima del blocco. Verissimo, ma come il locatore poteva prima aumentare il fitto per l'accresciuto valore locativo dell'immobile, così è giusto che lo possa anche ora, sia pure in misura modesta e limitata.

Con un emendamento all'articolo 19 si vorrebbe poi ridurre dall'80 al 50 per cento il rimborso che il locatore può chiedere al conduttore per i maggiori oneri di portierato, ascensore, luce, ecc. rispetto al prezzo di tali servizi anteguerra. La riduzione non ha senso, perchè, trattandosi di spese che il locatore eroga per l'uso della cosa locata, e quindi per l'interesse del conduttore, è già molto che della spesa (aumentata, come tutti i prezzi, di 50 volte rispetto all'anteguerra) egli sostenga la quinta parte, e cioè dieci volte quello che pagava nel 1938, addossando al conduttore solo i quattro quinti, e cioè le altre 40 volte, mentre egli dovrebbe pagare 49 volte quel che pagava allora.

All'articolo 20 si vorrebbe ripristinare il testo della Camera perchè alla parola « inquilino » è stata sostituita, nei diversi punti, la parola « conduttore ». Siamo in materia di sublocazione e in materia di avviso e di comunicazione da farsi da parte del conduttore al locatore. Il mutamento della dizione ha carattere formale e può essere accolto. Non

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

possono verificarsi, col mutamento di dizione, le conseguenze lamentate dall'onorevole Capalozza ch  il conduttore di locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione — per l'articolo 1594 del codice civile — pu  sublocare se non gli sia vietato dal contratto, e non deve, per la sublocazione, le percentuali che l'articolo 17 stabilisce solo per le sublocazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione. Quindi   chiaro che, nonostante la formula pi  comprensiva, per « conduttore », nell'articolo 20, non pu  intendersi che quello che ha in locazione e subaffitto una casa di abitazione.

All'articolo 22 si vorrebbe introdurre un emendamento in base al quale dovrebbe essere esteso il principio introdotto dal Senato secondo cui non vi   sublocazione quando uno solo   l'intestatario ma l'immobile   adibito a studio di pi  professionisti, secondo un uso che la crisi edilizia ha reso comune nelle grandi citt .   evidente che non si pu  accogliere l'emendamento che, estendendo, come si vorrebbe, il principio anche alle abitazioni, sconvolgerebbe il sistema di disciplina del subaffitto contenuto nella legge.

Confesso che la proposta appare tanto strana che io temo di non averla ben capita.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Noi vogliamo prevedere il caso di un immobile ad uso di abitazione nel quale un professionista abbia pure l'ambulatorio, lo studio, ecc., e nel quale, inoltre, altri professionisti hanno preso sede e impiantato il loro studio, ambulatorio, ecc..

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*.   evidente, onorevole Capalozza, che la legge vuole limitarsi a favorire quel professionista che prende un appartamento di una certa grandezza e che successivamente cede alcune stanze ad altri colleghi. L'ipotesi che ella presume credo sia alquanto azzardata e certamente del tutto infrequente. Quindi confermo il parere contrario all'emendamento.

Per quanto si riferisce all'articolo 24 del testo del Senato, si tratta di un mutamento formale. Il Senato, cio , ha voluto sostituire il richiamo alla legge 25 gennaio 1943 n. 162 con la riproduzione della disposizione della stessa legge. E ognuno vede come ci  sia pi  semplice e perci  preferibile.

Per quanto riguarda, invece, l'articolo 30 del cui ultimo comma l'onorevole Capalozza propone la soppressione, confesso che in un primo momento le sue osservazioni mi hanno fatto una certa impressione. Dico « in un primo momento », perch  rileggendo poi il testo della legge 19 marzo 1949, ho trovato

che, se pure la formula del Senato non   la pi  felice, essa   tuttavia suscettiva di una interpretazione logica esprimente una disciplina dei gravami delle decisioni del pretore, in sabbietta materia, che pu  essere accettata.

L'articolo 30, ultimo comma, del testo del Senato stabilisce che le sentenze del pretore sulle controversie indicate nell'articolo 29 sono inappellabili quando per valore sarebbero di competenza del conciliatore, ed inappellabili a norma del quarto comma dell'articolo 339 del codice di procedura civile e della legge 12 maggio 1949 n. 273.   evidente che la norma vuol sancire la inappellabilit  delle sentenze entro il limite di valore di lire 2000, avendo ad esso la legge citata elevato quello gi  stabilito dall'articolo 339. Ma, osserva l'onorevole Capalozza, la legge 273, se, con l'articolo 2 (primo comma) ha elevato il limite di inappellabilit  a 2000 lire, col capoverso ha anche stabilito che le sentenze in materia di locazione sono tutte appellabili, onde il rinvio che l'articolo 30 della legge in discussione fa all'articolo 2 della legge 273 non ha senso, perch  le controversie dell'articolo 30 concernono appunto la materia delle locazioni per cui vi   appellabilit  illimitata e niun limite di valore ai fini della appellabilit .

Ma l'antinomia apparente si risolve se si riferisce il richiamo contenuto nell'articolo 30 della legge in esame al solo primo comma della legge 273 e non al secondo (cui, stante il rilevato contrasto, non pu  evidentemente riferirsi), e si ritiene che l'articolo 30 abbia voluto, per quelle speciali controversie lavorative indicate nell'articolo 29, riprodurre il divieto dell'appellabilit  entro i limiti di valore che sono indicati nel primo comma dell'articolo 2 della legge 273.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Questa   una interpretazione personale!

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. S , ma   una interpretazione di carattere logico e perfettamente coerente ai testi.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma il testo locatizio pu  aver modificato, cos  di passaggio, una norma di procedura, sulla quale si   tanto discusso?   molto pi  probabile che si sia trattato di svista da parte del Senato!

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. No, il Senato ha inteso modificare il principio della appellabilit  senza limiti delle sentenze in materia di locazione.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Non poteva farlo!

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. E come no? L'abbiamo potuto fare

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

noi stessi in materia di competenza! Anzi, mentre noi abbiamo introdotto il criterio della inappellabilità in una legge di carattere generale sulla competenza, il Senato ha fatto ciò in sede propria, cioè in sede di locazione.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Non vi è la minima traccia, nei lavori preparatori, di questa che dovrebbe essere niente altro che l'abrogazione di una norma precedente e recentissima! Anzi, v'è il richiamo alla legge del maggio 1949 nel suo complesso!

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Ciò non ha importanza, e noi lo precisiamo oggi, affermando che il Senato ha voluto reintrodurre nei casi dell'articolo 29 la inappellabilità, ed ha scelto come limite quello stabilito per la inappellabilità delle sentenze del conciliatore, ciò ha fatto mediante richiamo dell'articolo 339 per quanto riguarda il principio, mentre per quanto riguarda il limite lo ha fatto con il richiamo dell'articolo 2 della legge, e soltanto del primo comma, perché il primo comma contiene un limite mentre il secondo, comprendendo la disposizione della inappellabilità illimitata, non può essere stato richiamato perché contrastante col principio che si è voluto reintrodurre.

Perciò, per quanto dal punto di vista formale l'articolo non si può dire che sia dei più felici, è certo che, essendo una sua interpretazione logica e univoca possibile, non può essere ammissibile che noi si rinvii al Senato la legge solo per meglio chiarire la formula dell'articolo 30.

Sull'articolo 33 il Senato ha inteso modificare la disciplina della fissazione dello sfratto limitando l'intervento del pretore, nella graduazione, solo agli sfratti da abitazioni. Con ciò il Senato ha inteso far ritorno alle disposizioni anteriori tuttora vigenti e restringere la tutela dalla Camera illogicamente estesa anche ai locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, rispetto ai quali non vi sono le stesse esigenze sociali da tutelare. Né ha importanza il rilievo dell'onorevole Capalozza che l'abolizione, o meglio la sospensione, dell'articolo 608 del codice di procedura civile non ha senso per i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione se per essi non si debba far luogo alla graduazione con fissazione della data da parte del pretore.

È evidente che la omissione del cosiddetto avviso di sfratto, che la sospensione dell'articolo 608 comporta, si intende limitata alla sola procedura di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione, mentre per quella aven-

te per oggetto altri locali l'avviso di sfratto seguirà ad essere necessario.

Allo stesso articolo 33, quinto comma, si vorrebbe ripristinare il testo della Camera perché dovrebbe essere considerato come motivo di differimento la difficoltà di procurarsi un altro locale ad uso diverso dell'abitazione, terminologia che è stata soppressa nella formulazione del Senato. Questo emendamento è la conseguenza dell'emendamento proposto al primo comma dell'articolo 33, con cui si vorrebbe che la procedura di fissazione dello sfratto fosse rispettata anche per i locali adibiti ad uso diverso di abitazione e che quindi, ai fini della fissazione della maggiore latitudine della data di differimento, si dovesse considerare anche la difficoltà del procurarsi altro locale.

Poiché noi riteniamo che non si debba accogliere l'emendamento proposto al primo comma e che debba rimanere la disposizione approvata dal Senato — che la procedura speciale di fissazione dello sfratto a mezzo del pretore debba effettuarsi soltanto per gli immobili adibiti ad uso di abitazione — è evidente che anche l'emendamento successivo verrebbe a cadere, inquantochè, ove non sia accolto il primo — ed io credo che non sarà accolto — non potrebbe essere accolto l'emendamento ad esso collegato.

Anche all'ultimo comma, al numero 2, tra le difficoltà che dovrebbero essere esaminate, ai fini della maggiore latitudine di fissazione iniziale o di proroga, si vorrebbe introdurre come criterio determinativo di questa concessione la valutazione delle necessità di restare nello stesso locale per esercitare la propria normale attività.

Poiché nell'articolo 33, nel testo del Senato, cade la disposizione relativa alla fissazione dello sfratto a mezzo del pretore per immobile diverso dall'abitazione, è evidente che non deve essere fatta parola della necessità del conduttore di seguire a svolgere nello stesso locale la sua normale attività; perché tutto il sistema è trasformato nel senso di adottare questa procedura soltanto per la necessità dell'abitazione.

A proposito dell'articolo 34, l'onorevole Capalozza ha voluto richiamare la opinione da me precedentemente espressa, che dovesse essere concesso un ampio termine per l'esecuzione dello sfratto. Confermo quella opinione, ma trovo che la Camera, stabilendo un primo termine di sei mesi per la graduazione, un secondo pure di sei mesi per la prima proroga, un terzo di altri sei mesi per la seconda proroga, aveva evidentemente esagerato, tanto più che, per i paesi sinistrati, esiste ancora una

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

possibile dilazione di altri sei mesi, il che portava le proroghe a 18 e per i paesi sinistrati a 24 mesi. I termini superavano la stessa durata della legge di proroga, che viene a scadere col 31 dicembre 1951 e quindi fra 19 mesi.

Il Senato ha ridotto i termini a limiti più ragionevoli, confermando quelli in vigore, e in base ai quali un rilascio, oltre ai quattro mesi di preavviso...

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma questo preavviso è nella legge comune, che impone il rispetto delle consuetudini! La legge speciale, se mai, diminuisce le garanzie del conduttore, non avendo più riguardo alle consuetudini.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Non è nel codice civile, ma nella legislazione speciale in materia di locazioni. Oltre ai quattro mesi di preavviso, un rilascio, dicevo può essere differito, in sede di graduazione, di sei mesi, in sede di proroga di altri tre mesi, e sono quindi in tutto 13 mesi che per i paesi sinistrati o che hanno grave penuria di abitazione — e sono i più — diventano 19 mesi. E mi pare che sia abbastanza per un rilascio autorizzato in vista di una necessità del locatore riconosciuta imprescindibile ed urgente!

Per quanto riguarda il secondo comma dell'articolo 34, si vorrebbe, con l'emendamento proposto, che contempla l'aggiunta delle parole « o non », estendere il particolare trattamento usato a coloro che hanno occupato immobili senza titolo, a causa di particolari contingenze derivanti dalla legge o dallo sfollamento, anche alle ipotesi di occupazioni senza titolo che non siano state determinate dalle contingenze della guerra e dello sfollamento, per cui questo trattamento di favore dovrebbe concedersi in ogni caso.

Evidentemente non si può consentire a questo emendamento per una ragione molto semplice, in quanto l'occupante senza titolo non può avere altro trattamento che quello fattogli dalla legge comune, cioè deve essere ritenuto come un violatore dell'altrui possesso e deve essere estromesso *manu militari* nel modo più rapido possibile. In tanto è possibile introdurre una doverosa moderazione a questo trattamento previsto dalla legge comune, in quanto l'occupazione senza titolo sia determinata da necessità straordinarie che meritino una tutela speciale. Perciò bene ha fatto il Senato a precisare che questo trattamento di favore deve essere limitato soltanto a coloro che si siano trovati in queste condizioni per esigenze straordinarie, estra-

nee alla propria volontà personale, ma dipendenti da fattori generali della vita sociale.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Il Senato ha già accolto questo concetto dell'occupazione anche non dipendente dallo stato di guerra nel precedente articolo 32, comma primo.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Ne ha fatto, infatti, una applicazione diversa.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Noi non abbiamo detto nulla di nuovo: ci siamo riferiti a un coordinamento logico e necessario con l'articolo 32, comma primo!

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Il Senato ha voluto limitare questo concetto, e noi non abbiamo alcun motivo per dare una maggiore tutela agli altri casi.

Al terzo comma dell'articolo 34, si vorrebbe accordare la tutela della proroga eccezionale nei luoghi sinistrati, anche per i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione. È evidente che anche questa proposta non può essere accettata, per gli stessi motivi che abbiamo poc'anzi esposto. Infatti, non si può accettare perchè la tutela accordata nei luoghi sinistrati ai locali adibiti ad uso di abitazione è giustificata da necessità personali di carattere vitale e primordiale che non esistono per i locali adibiti ad usi diversi dall'abitazione.

Al quarto comma dello stesso articolo si vorrebbe modificare l'applicazione della legge e introdurre per quanto riguarda la città di Roma, per la durata dell'anno santo, una proroga nei riguardi degli sfratti al 31 dicembre 1950, non già, come ha disposto il Senato, facoltativa a giudizio discrezionale del pretore, ma in via automatica e generale. Si vorrebbe cioè attuare una sospensione di diritto.

L'emendamento non può essere accolto, perchè se in alcuni casi, e in rapporto alla particolare contingenza dell'anno santo, la sospensione degli sfratti è utile ed è opportuno sia concessa, non vi è ragione perchè questa sospensione debba aversi indiscriminatamente in tutti i casi, quasi come moratoria di carattere generale.

L'articolo 41-bis proposto vorrebbe ripristinare l'articolo 41 del testo della Camera, che passò con lieve maggioranza e che contiene prescrizioni aberranti di carattere processuale.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. È vero il contrario! Il Senato lo ha eliminato perchè ha ritenuto che la norma fosse inutile, dato che il concetto ivi espresso era conforme alla legge comune.

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 10 MAGGIO 1950

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. L'articolo 41 nel testo della Camera dice: « Il locatore o sublocatore che voglia intimare licenza per data anteriore alla scadenza della proroga disposta con la presente legge, deve, nell'atto introduttivo della lite, esporre le ragioni per cui si oppone alla proroga ed indicare gli elementi di giustificazione e di prova ». Ora è ovvio che se l'azione di rilascio è proposta con citazione ordinaria, questa deve contenere tutte le indicazioni richieste dall'articolo 41 del testo anteriore, ai sensi del codice di procedura civile, e quindi quell'articolo è inutile. Se poi è proposta con procedimento monitorio ai sensi dell'articolo 657 del codice di procedura civile, l'atto non deve contenere altre indicazioni che l'espressione di volontà del locatore di riottenere l'immobile, e quindi in tal caso la pretesa del proposto articolo 41 è aberrante.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma non è neanche immaginabile il monitorio in materia di proroga; semmai è immaginabile in caso di morosità, ed è evidente che in caso di morosità l'atto introduttivo dovrà esporre tutte le ragioni e dovrà essere corredato dei documenti! Altrimenti, come farà il pretore ad emettere il suo motivato decreto ingiuntivo?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. L'intimazione della licenza è tuttora possibile nella nostra legge, e la Cassazione lo ha detto più volte anche in questi ultimi tempi. L'intimazione di licenza resta sempre possibile perché esprime la volontà del locatore di riprendere l'immobile alla scadenza del contratto. E non contrasta con la proroga, perché questa deve essere invocata dal conduttore che ne vuole beneficiare, di modo che se egli non intende invocare la proroga a suo beneficio, e non si oppone espressamente alla richiesta, la licenza dev'essere convalidata.

PRESIDENTE. Onorevole Rocchetti, gli emendamenti agli articoli 43 e 45 sono di natura formale e quindi se ne terrà conto in sede di coordinamento.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. L'ultimo emendamento da esaminare, allora, è quello relativo all'articolo 47. Esso con-

cerne la disciplina degli alloggi I. N. C. I. S.. Nell'articolo 47 si stabilisce che saranno con una legge successiva regolati i rapporti fra l'I. N. C. I. S. e gli inquilini. La disposizione è identica a quella contenuta nella legge del 1945, con la sola aggiunta che ai rapporti di locazione dell'I. N. C. I. S. si applicano però le norme sulla graduazione degli sfratti.

Con l'emendamento aggiuntivo si vorrebbe ora estendere all'I. N. C. I. S. tutto l'altro complesso di norme sulle locazioni, meno la parte relativa agli aumenti.

Ma ciò significherebbe riformare tutta la legislazione in proposito, il che si può fare solo con apposita legge, della quale da alcuni colleghi è stata già presentata proposta.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la giustizia*. Comunque il Senato non ha modificato il testo della Camera.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Infatti, ai sensi del regolamento c'è una preclusione all'esame dell'emendamento.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ha aggiunto la parola « simili » e quindi ha apportato una modificazione che diventa sostanziale per taluni rapporti.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Comunque, l'emendamento proposto non sarebbe in relazione alla aggiunta, ma mira ad introdurre un concetto diverso su materia che al Senato è rimasta immutata.

Onorevoli colleghi, io formulo voti a nome della maggioranza che la Camera voglia rigettare tutti gli emendamenti proposti, e che sia posto finalmente fine alla discussione di questo disegno di legge onde non venga ulteriormente delusa l'attesa del paese.

PRESIDENTE. Il seguito di questa discussione è rinviato ad altra seduta.

La seduta termina alle 13,45.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO DEI RESOCONTI
Dott. ALBERTO GIUGANINO