

## CDLIX.

## SEDUTA ANTIMERIDIANA DI VENERDÌ 12 MAGGIO 1950

## PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GRONCHI

## INDICE

	PAG.
<b>Congedi:</b>	
PRESIDENTE . . . . .	18059
<b>Proposta di legge (Annunzio):</b>	
PRESIDENTE . . . . .	18059
<b>Disegno di legge (Seguito della discussione):</b>	
Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani. (105-B).	18059
PRESIDENTE . . . . .	18059, 18090
TOSATO, <i>Sottosegretario di Stato per la giustizia</i> . . . . .	18059, 18080
FERRANDI, <i>Relatore di minoranza</i> . . . . .	18067
MARZI . . . . .	18068
BARBIERI . . . . .	18068
BIANCO . . . . .	18072
GULLO . . . . .	18074
PAOLUCCI . . . . .	18079
ROCCHETTI, <i>Relatore per la maggioranza</i> .	18079
CAPALOZZA, <i>Relatore di minoranza</i> . . . . .	18080
CAVALLARI . . . . .	18086
CINCIARI RODANO MARIA LISA . . . . .	18088

La seduta comincia alle 10.

MERLONI, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta antimeridiana del 10 maggio 1950.

(È approvato).

## Congedi.

PRESIDENTE. Hanno chiesto congedo i deputati Casalnuovo e Tommasi.

(I congedi sono concessi).

## Annunzio di una proposta di legge.

PRESIDENTE. Comunico che è stata presentata alla Presidenza una proposta di legge d'iniziativa dei deputati D'Ambrosio, De Meo, Semeraro Gabriele, Parente, Sammartino, Giuntoli Grazia, Bontade Margherita, Bima, Latanza, Amatucci e Caroniti:

« Revisione delle norme sullo stato giuridico e la carriera del personale di segreteria degli istituti di istruzione media, classica, scientifica, magistrale » (1268).

Avendo i proponenti dichiarato di rinunciare allo svolgimento; la proposta sarà stampata, distribuita e trasmessa alla Commissione competente.

## Seguito della discussione del disegno di legge: Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani. (105-B).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge già approvato dalla Camera e modificato dal Senato: Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

Come la Camera ricorda, nella seduta antimeridiana del 10 maggio sono stati svolti tutti gli emendamenti proposti in correlazione con le modificazioni apportate dal Senato al disegno di legge, sui quali la Commissione ha già espresso il suo parere. Chiedo quale sia il parere del Governo.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, onorevoli colleghi, se noi fossimo non un'Assemblea legislativa ma un'accademia di studiosi incaricati di redigere un testo di legge per quanto

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

possibile perfetto, credo che molti di noi sarebbero esitanti a licenziare il testo del disegno di legge, quale pervenuto alla Camera dal Senato. Saremmo esitanti perché, pur essendo concordi nei criteri informativi del disegno di legge, e pur riconoscendo i molti perfezionamenti introdotti dal Senato al testo precedentemente approvato dalla Camera, noi saremmo certamente discordi per quanto attiene a determinate formulazioni, sia per ragioni di sostanza, sia per ragioni di forma. Debbo aggiungere che anche personalmente, a prescindere da quelli che sono i nuovi emendamenti presentati dalla opposizione, avrei osservazioni e suggerimenti da fare, e proposte anche di emendamenti, sia di ordine tecnico, sia di ordine sostanziale.

Faccio qualche esempio: l'articolo 2 del disegno di legge stabilisce che non sono soggetti a proroga i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo il 1° marzo 1947. L'originario disegno legislativo (e, mi pare, anche il testo approvato dalla Camera) diceva: « Sono liberi da ogni vincolo ». A mio avviso, questa formula è preferibile: le parole « non sono soggetti a proroga » lasciano sussistere gli attuali dubbi e contrasti sulla soggezione o meno al blocco dei canoni dei contratti esclusi dalla proroga, quando si tratti di contratti succeduti a precedenti contratti soggetti al blocco. È una questione controversa in giurisprudenza, essendovi una sentenza della Cassazione in un senso, ed una in un altro. Sarebbe stato opportuno dirimere questa controversia ed attenersi al testo primitivo del disegno di legge, che con la formula « Sono liberi da ogni vincolo » eliminava ogni questione, risolvendola nel senso della libertà dei contratti nuovi anche dal blocco dei fitti.

Così pure, sempre per quanto riguarda l'articolo 2, si stabilisce che « Non sono soggetti a proroga i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo il 1° marzo 1947 », si deve dire qualche cosa. Il precedente decreto legislativo del 23 dicembre 1947, n. 1461, disponeva invece la esclusione dal vincolo dei contratti stipulati « dopo la entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39. » Quest'ultimo decreto è entrato in vigore il 1° marzo 1947. Poiché l'articolo 1 di esso limitava la proroga a tutti i contratti in corso alla sua data, e i successivi decreti hanno prorogato soltanto i contratti già prorogati, era evidente che i contratti stipulati il 1° marzo 1947, non prorogati dal decreto n. 39, sono rimasti fuori della proroga.

La disposizione del decreto legislativo 23 dicembre 1947 si doveva perciò intendere nel senso che dovevano escludersi dalla proroga i contratti stipulati dopo il momento di entrata in vigore del decreto legislativo n. 39, e cioè dal 1° marzo in poi, compreso il 1° marzo, primo giorno di entrata in vigore. L'articolo 2 dell'attuale disegno di legge esclude invece dalla proroga solo i contratti stipulati dopo il 1° marzo, e cioè dal 2° marzo in poi. Si noti che il 1° comma dello stesso articolo 2 del testo in esame parla di contratti stipulati anteriormente al 1° marzo. *Quid juris* per i contratti stipulati il 1° marzo?

Un'altra osservazione è la seguente, e di indole più sostanziale: l'articolo 4, comma 1°, stabilisce che il locatore può far cessare la proroga, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità degli immobili, nei seguenti casi: « Quando dimostra la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del contratto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori, ovvero di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante. Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore ». Il congruo compenso è previsto soltanto per il caso che si tratti di attività commerciale. Nessun riferimento al caso della medesima attività artigiana? È questa evidentemente una lacuna della disposizione in materia.

Così pure, come costituzionalista, mi si consenta di avere qualche dubbio relativamente all'articolo 35 del disegno di legge che reca: « Non può essere disposta la esecuzione della sentenza di sfratto da locali adibiti ad esercizio di farmacie senza la previa autorizzazione prefettizia ». Io ho qualche dubbio di carattere costituzionale, perché, in definitiva, questa autorizzazione prefettizia viene a ledere il principio della autorità e della efficacia del giudicato. La legittimità costituzionale della disposizione mi pare per lo meno dubbia.

Ho portato questi esempi, onorevoli colleghi, e ne potrei portare molti altri per dimostrare e per riconoscere che questo disegno di legge non è perfetto e sarebbe tut-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

tora perfeffibile. Però, dicevo, noi non siamo qui un'accademia di studiosi, assorbiti dall'unico intento di raggiungere la perfezione; siamo un'assemblea politica, investita di un compito legislativo. E nostro compito non è soltanto quello generico di legiferare, ma di legiferare anche tempestivamente, secondo le necessità e secondo l'urgenza, in modo corrispondente e adeguato alle esigenze del momento.

Ora, onorevoli colleghi, credo che siamo tutti convinti che è urgente ormai provvedere in questa materia. Questo disegno di legge ha una lunga vicenda: è stato presentato all'inizio della legislatura; la discussione dura ormai da quasi due anni. Il disegno di legge proposto originariamente dal Governo è stato profondamente trasformato dalla Camera. Il testo approvato dalla Camera è stato poi largamente rielaborato dal Senato. Ora, onorevoli colleghi, io non so quanti potranno essere soddisfatti delle disposizioni contenute in questa legge.

BRUNO. Gli speculatori, sì.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la giustizia*. Probabilmente, dal punto di vista dell'interesse personale, saranno quasi tutti insoddisfatti: vi saranno coloro che lamentano un eccessivo gravame, eccessivi aumenti imposti dal disegno di legge; vi saranno di contro coloro che attendendo disposizioni più favorevoli ai proprietari, lamenteranno il persistente eccessivo sacrificio della proprietà edilizia.

Da un punto di vista oggettivo, *super partes*, mirando all'unico scopo di contemperare gli opposti interessi, credo che oggi come oggi sia difficile emanare una legge, che si discosti dai principi informativi essenziali di questo disegno di legge.

Credo che, soddisfatti pochi ed insoddisfatti molti, tutti, tutti comunque, siano concordi nel desiderio di uscire da questo stato di attesa e di incertezza, in modo che ciascuno possa conoscere la sua sorte, in un rapporto così importante e fondamentale, quale quello locatizio.

D'altra parte ancora, se il disegno di legge non è del tutto soddisfacente, mentre è indispensabile ormai provvedere in materia, io domando: quali sarebbero le conseguenze di un rinvio di questo progetto, con nuovi emendamenti, al Senato? È questo un aspetto della questione del quale non possiamo non preoccuparci e non renderci conto.

A mio avviso, le conseguenze sarebbe gravi: non soltanto perché, evidentemente, un rinvio del disegno di legge al Senato com-

porterebbe comunque una ulteriore dilazione alla approvazione della legge, mentre siamo tutti concordi sulla sua urgenza; ma perché, nel caso, il rinvio al Senato significherebbe praticamente un rinvio *sine die*, e la necessità di ricominciare da capo. Questa legge che attende di essere finalmente approvata è infatti, in definitiva, una legge temporanea, che avrà efficacia soltanto fino al dicembre 1951. Le disposizioni che essa contiene sono inquadrate in questa cornice temporanea. Se questo disegno di legge non fosse approvato e vi fosse un ulteriore rinvio, probabilmente, data la così breve distanza della data del 31 dicembre 1951 ne dovremmo modificare profondamente la struttura e la articolazione, il che vuol dire che ci metteremo nella impossibilità, non soltanto di provvedere oggi, ma anche a prevedibile breve scadenza: probabilmente, quasi certamente, si dovrebbe rifare tutto *ex novo*, in base a criteri informativi necessariamente diversi.

Ora io penso che, non soltanto per le ragioni di necessità e di urgenza, che ho accennato, ma anche per ragioni di dignità, di senso del dovere e di responsabilità del Parlamento, sia necessario, ad un certo momento, anche se non saremo tutti soddisfatti — io stesso non sono soddisfatto al cento per cento — decidere, provvedere, approvare il disegno di legge. Anche perché, onorevoli colleghi, che cosa potrebbe giustificare, veramente giustificare, un nuovo rinvio del disegno di legge al Senato, con la possibilità che ho indicato di una revisione totale di tutto il provvedimento legislativo? La constatazione e soltanto la constatazione di una divergenza radicale e profonda della Camera da quello che è stato l'atteggiamento del Senato.

Ora, a mio avviso, questa divergenza radicale e profonda fra l'uno e l'altro ramo del Parlamento non esiste, non si è verificata. È vero che il Senato ha introdotto diversi emendamenti alle disposizioni precedentemente approvate dalla Camera: tuttavia, questi emendamenti introdotti dal Senato rappresentano degli emendamenti che si contengono nell'ambito dei principi fondamentali ispiratori del progetto quale è stato approvato dalla Camera, ed al Senato questa constatazione è stata sovente ripetuta. Bisogna anzi prender atto di queste attenzioni usate dall'altro ramo del Parlamento. Il Senato non ha voluto scostarsi dai principi fondamentali ispiratori del progetto approvato dalla Camera; si è mantenuto nell'ambito di questi principi, limitandosi ad introdurre — nell'am-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

bito di essi — delle modificazioni. È vero che in taluni casi ha introdotto delle disposizioni più gravose per gli inquilini, ma in altri casi — e ciò è stato riconosciuto da tutti — ha introdotto delle disposizioni più gravose per i proprietari.

Se questo è avvenuto, se un contrasto profondo e radicale non si è verificato tra i due rami del Parlamento, data l'urgenza che ho indicato e le prevedibili conseguenze di un rinvio cui ho prima accennato, è proprio il caso di procedere a questo rinvio? A mio avviso il rinvio sarebbe del tutto ingiustificato.

E per convincersi di ciò, basta esaminare la serie degli emendamenti proposti dall'opposizione. Si tratta di vedere, analiticamente, se essi investono punti veramente essenziali della legge, se essi tendono a ristabilire il testo già approvato dalla Camera e modificato poi dal Senato in punti aventi veramente carattere fondamentale. Soltanto in tal caso si rivelerebbe un contrasto radicale che giustificherebbe un rinvio.

Esaminiamo ora uno per uno gli emendamenti proposti dalla minoranza.

Articolo 1: si propone di ripristinare l'ultimo comma del testo della Camera. Il testo approvato dalla Camera, a differenza del testo del Senato, stabiliva che, 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 e nei confronti di tutti gli eredi o legatari che continuino l'attività di lui se trattasi di immobili adibito ad altro uso. Nel testo approvato dal Senato invece la proroga opera soltanto a favore del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini del defunto con lui abitualmente conviventi. Indubbiamente, la modificazione introdotta dal Senato limita l'estensione del diritto alla proroga in caso di morte del conduttore.

Dal punto di vista della connessione logica legislativa non si può non riconoscere che la disposizione approvata dal Senato è fondata, in quanto non si giustifica sufficientemente, da un punto di vista di logica giuridica, l'estendere il diritto alla proroga oltre il cerchio della successione nel diritto di proroga. Comunque, la modificazione introdotta dal Senato è veramente essenziale in tutta l'armonia, la struttura e il congegno del disegno di legge? Non mi pare, perchè si restringe un po' l'ambito di coloro a favore dei quali è riconosciuto il diritto di proroga ma non si trasforma essenzialmente l'istituto della successione del diritto alla proroga.

Articolo 5: si propone di ripristinare il testo della Camera, vale a dire l'articolo 4 Ora, a me pare che il testo del Senato a questo proposito sia tecnicamente migliore di quello della Camera. Il testo da noi approvato recava: « 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 ». Ora a me pare, anzitutto, che nel testo approvato dalla Camera vi fosse un certo contrasto, perchè una cosa è non potersi sistemare materialmente e un'altra cosa è non potersi sistemare in modo idoneo. Vi è quindi una contraddizione di criteri nel testo accolto dalla Camera. In questo senso mi sembra preferibile quello del Senato, il quale parla semplicemente di « sistemarsi convenientemente nell'abitazione del locatore ». In secondo luogo il testo approvato dal Senato mi pare preferibile a quello della Camera, perchè mentre quello faceva sorgere il dubbio che il presupposto della impossibilità di sistemarsi nella stessa abitazione con i figli o con i genitori dovesse riferirsi anche al caso del locatore che agisca per necessità propria, il testo del Senato chiarisce che solo nel caso del locatore che agisca per la necessità dei figli o dei genitori è richiesto detto presupposto, laddove, qualora il locatore agisca per necessità propria, nessun presupposto è stabilito, e ciò corrisponde ad una giurisprudenza ormai consolidata.

All'articolo 7 si propone di ripristinare il testo della Camera, cioè l'articolo 6. Secondo il testo approvato dalla Camera « la facoltà prevista dal numero 1 dell'articolo 3 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi successivamente al 24 marzo 1942 »; Invece secondo il testo del Senato « la facoltà prevista dal numero 1 dell'articolo 4 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno tre anni dall'acquisto ».

Riconosco che questa è una modificazione notevole, forse la più notevole delle modificazioni introdotte dal Senato. Su di essa si è particolarmente soffermato l'onorevole La Rocca, e mi pare anche l'onorevole Capalozza. Tuttavia, onorevoli colleghi, a mio avviso, non si può non riconoscere che una certa giustificazione per questo emendamento introdotto dal Senato, vi è, perchè non bisogna dimenticare che la facoltà prevista dal numero 1 dell'articolo 4 si riferisce ai casi di urgente e improrogabile necessità.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

È questo il presupposto del diritto per far cessare il diritto a proroga. Ora, una volta riconosciuta l'esistenza di una urgente e improrogabile necessità del proprietario, dei suoi genitori, o dei suoi figli, mi pare che in definitiva condizionare l'esercizio del diritto di far cessare la proroga al fatto che il proprietario abbia acquistato l'immobile da almeno tre anni, sia garanzia sufficiente ad evitare abusi: richiedere una proprietà di più lunga data significherebbe accettare praticamente il riconoscimento della urgente e improrogabile necessità. Quindi, se l'emendamento è gravoso esso è giustificato. D'altra parte, non mi pare che si tratti di una modificazione così essenziale da turbare tutto il complesso del disegno di legge.

Il secondo comma dell'articolo 7 introdotto dal Senato reca: « 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 ». Mi pare che questa disposizione introdotta dal Senato sia giustificata perché è in correlazione logica dell'estensione ai figli della causa di necessità di cui all'articolo 4 precedentemente ricordato. Se il padre locatore può agire per la necessità del figlio sembra logico permettere a questi di agire per la propria necessità senza limiti di tempo, quando gli sia stato donato e soprattutto donato per quei titoli che la norma prevede. Diversamente la donazione si risolverebbe in un danno per il figlio, che non potrebbe più opporre la propria necessità, né attraverso il padre che non è più locatore, né da sé, acquirente da poco tempo.

Articolo 9. Questo articolo è stato oggetto di una larga discussione da parte del Senato. Qui si profila un reato. È già stato chiarito che questo nuovo reato introdotto dall'articolo 9 non modifica affatto gli altri tipi di reato previsti dal codice penale, né si sostituisce ad essi. È una formulazione che può essere discutibile: si tratta di stabilire di fatto che si vuol punire e la pena che si vuole imporre. È, ripeto, questione molto discutibile. La formula adottata dal Senato è diversa da quella della Camera.

Mi pare però che lo stesso onorevole Capalozza abbia riconosciuto che questo non è un punto essenziale nelle modificazioni introdotte.

Per quanto riguarda il richiamo all'articolo 4, 1° comma, e all'articolo 6, terzo comma, trattasi di un coordinamento pu-

ramente formale: non vi possono essere dubbi.

E passiamo all'articolo 10. Il testo approvato dal Senato stabilisce che il locatore può far cessare la proroga quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato. Il testo della Camera diceva: « fa parte » anziché « compreso », mi pare quindi che sia press'a poco la stessa cosa.

Inoltre: il testo del Senato stabilisce: « quando debba essere ricostruito », il testo della Camera recava « quando sia necessario »: mi pare che anche qui sia la stessa cosa.

Più sostanziale è invece la proposta di emendamento all'ultimo comma dell'articolo 10 che reca « nei casi previsti dal n. 2 » senza riferimento ai casi previsti dal n. 1. Qui, effettivamente, siamo di fronte ad una modificazione sostanziale introdotta dal Senato.

Tuttavia, è anche questa una modificazione che trova la sua giustificazione. Il numero 1 si riferisce agli immobili compresi in un edificio gravemente danneggiato alla cui stabilità e sicurezza occorra provvedere d'urgenza. Riconoscere in tal caso al conduttore il diritto di rientrare nell'appartamento già occupato aggraverebbe la situazione del proprietario. Se si attribuisce anche in questi casi all'inquilino il diritto di rientrare alle stesse condizioni precedenti, si verrebbe cioè a gravare ulteriormente la situazione del proprietario, che per assicurare la stabilità dell'edificio è soggetto a spese non indifferenti.

Quindi mi pare che l'emendamento introdotto dal Senato sia ragionato: comunque, anche per questo punto non si palesa un contrasto di carattere fondamentale di principio.

Articolo 17. Esso concerne la misura degli aumenti nel caso di sublocazione. L'onorevole Capalozza propone tuttavia un sistema diverso di aumenti. Come è stato detto anche dall'onorevole relatore per la maggioranza, la misura degli aumenti stabilita dal Senato è corrispondente a quella stabilita dall'articolo 12, e quindi non si potrebbe modificare l'articolo 17 senza modificare conseguentemente l'articolo 12, perché vi è un rapporto fra gli aumenti previsti dai due articoli. Turbare questo rapporto significherebbe sconvolgere tutto il disegno di legge, e per queste ragioni l'emendamento non sembra accettabile.

Articolo 18, 3° comma; esso stabilisce che le disposizioni dei precedenti commi sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a miglioramenti, ecc.. Secondo l'onorevole Capalozza, si dovrebbe sopprimere l'intero comma, senonché, la

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

soppressione pura e semplice proposta dall'onorevole Capalozza non sembra accettabile, perché la soppressione è stata introdotta dal Senato in sostituzione del terzo comma del testo della Camera, che rinviava all'articolo 10, ultimo comma, del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, il quale a sua volta rinviava all'articolo 13 del decreto legislativo 16 giugno 1938, n. 1387, e all'articolo 2 del regio decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142, relativi all'aumento di pigione a seguito dell'imposizione del contributo di miglioria.

Perciò, la soppressione del comma senza sostituzione con altra disposizione, non sembra consigliabile, in quanto si toglierebbe quella possibilità di aumenti di canone in dipendenza di contributi di miglioria, che è stata riconosciuta sin dai decreti del 1938 e del 1941. D'altra parte, sostituire alle disposizioni precedenti, neanche appare consigliabile, è preferibile infatti una disciplina senza rinvii. Tecnicamente poi sembra opportuno un accomunamento della previsione dell'aumento per contributi di miglioria alla previsione dell'aumento per opere apportate all'immobile, in unica disposizione, dato che ambedue i casi si risolvono in un spesa eccezionale che il locatore deve sopportare in relazione a vantaggi « necessari » dell'immobile.

Articolo 19: al primo comma l'onorevole Capalozza propone di sostituire alle parole: « deduzione fatta del 20 per cento » le parole « deduzione fatta del 50 per cento ». Ora veramente questa misura del 50 per cento sembra eccessiva. Ricordo che al Senato questa questione è stata largamente dibattuta e che a un certo momento è stato riconosciuto da tutte le parti che la deduzione del 20 per cento rappresentava un equilibrato contemporamento delle opposte esigenze. Comunque, è evidente che anche in questo caso non siamo di fronte ad un emendamento così essenziale da giustificare il rinvio della legge al Senato.

Articolo 20: l'emendamento proposto si riferisce alla sostituzione introdotta dal Senato della formula adottata dalla Camera: invece che di inquilino e subinquilino il testo parla di conduttore e subconduttore. Il testo della Camera intendeva riferirsi solo al conduttore di immobili adibiti ad uso di abitazione, perché solo per essi è previsto l'aumento supplementare dell'articolo 18 e solo per essi è sospesa la clausola del divieto di sublocazione. Nella disciplina vigente vi era una certa promiscuità dei termini di inquilino e di

conduttore. Di inquilino si parlava ai fini di stabilire l'obbligo della comunicazione della sublocazione, nell'articolo 13 del decreto legislativo del 1945; di conduttore si parlava a proposito della risoluzione del contratto per violazione di doveri inerenti alla sublocazione all'articolo 15 dello stesso decreto, e infine di subinquilino si parlava a proposito dei limiti dei canoni di sublocazione. Indubbiamente la norma in questione dovrebbe riferirsi all'inquilino, essendo l'obbligo dell'invio della comunicazione previsto al fine dell'aumento supplementare e la risoluzione prevista per la sublocazione di immobili adibiti ad uso di abitazione. Tuttavia non sembra che l'aver riferito la norma stessa al conduttore sia un difetto tale da dover portare ad un riesame della legge da parte del Senato, dato che potrà benissimo la giurisprudenza circoscrivere l'esatta portata di questa disposizione.

Articolo 22: contiene disposizioni nuove introdotte dal Senato e si riferisce proprio al caso degli immobili che non sono adibiti ad uso di abitazione: « Non si presume l'esistenza della sublocazione nel caso in cui l'immobile sia adibito ad uso di più professionisti, anche indipendenti, dei quali uno solo figura quale conduttore ». È evidente la finalità di questa disposizione. L'onorevole Capalozza vorrebbe aggiungere anche l'ipotesi dei locali destinati ad uso di abitazione. Mi pare che con ciò ci si opporrebbe alla ragione determinante di questa opportuna norma introdotta dal Senato.

Articolo 24: l'emendamento proposto è puramente formale: il testo approvato dalla Camera faceva un richiamo a precedenti testi legislativi. Il testo approvato dal Senato evita invece questo riferimento e dice esplicitamente quello che è contenuto nei testi richiamati.

Articolo 30: si propone di sopprimere l'ultimo comma, che dispone: « Il pretore può concedere anche d'ufficio il patronicio gratuito alla parte che sia povera. 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, numero 273, è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 dello stesso codice ».

Io convergo con l'onorevole Capalozza sulla fondatezza della sua proposta di soppressione di questo articolo 3. Infatti la legge 12 marzo 1949 n. 273, nell'articolo 2 com-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

ma 1, dichiara appellabili senza limiti di valore le decisioni emesse dal conciliatore nelle cause di sfratto e in quelle relative a contratti di locazione di beni immobili. Ciò costituisce una deroga al principio della inappellabilità delle decisioni emesse in cause di valore inferiore alle 2 mila lire, affermata nel primo comma dello stesso articolo 2. Ora è chiaro che le controversie dell'articolo 30 in esame, riguardando la misura dei canoni di locazione, il diritto di rivalsa, ecc., dovrebbero ritenersi riferibili alle decisioni relative ai contratti di locazione di beni immobili e in tal caso dovrebbero essere sempre appellabili, anche se di competenza del conciliatore. Non avrebbe allora senso il rinvio all'inappellabilità stabilita dalla legge 12 maggio 1949, e neanche potrebbe mantenersi il rinvio all'articolo 339 ultimo comma, che concerne sempre l'inappellabilità di sentenza di conciliatori, esclusa dall'appellabilità per causa di locazione, prevista dall'articolo 2 della legge 12 maggio 1949. L'intero ultimo comma dell'articolo 30 dovrebbe quindi sopprimersi perchè inutile. Tuttavia, trattandosi di un mero difetto materiale di coordinamento, esso non può avere nessuna conseguenza pratica, potendosi facilmente ovviare alla antinomia formale in via di interpretazione. Di conseguenza credo che, nonostante la fondatezza di questo emendamento proposto dall'onorevole Capalozza, poiché questa difficoltà può essere risolta in via di interpretazione, non esistono gravi motivi che possano giustificare il rinvio della legge al Senato.

Articolo 32: l'onorevole Capalozza propone la soppressione, all'ultimo comma, dell'aggettivo « immediato ». A mio parere, questo aggettivo è in logica correlazione con il precedente comma dove si dice che il pretore « determina, qualora già non risulti stabilito o comunque non appaia adeguato, un equo corrispettivo che sino a tale data l'occupante deve corrispondere al proprietario, senza che da ciò derivi un rapporto di locazione ». È chiaro che se l'occupante non provvede al pagamento del corrispettivo, la sanzione sarà la decadenza di tale termine, e cioè un rilascio immediato, e non più alla data precedentemente fissata. Ritengo di conseguenza che l'emendamento del Senato sia giustificato e non sia giustificato, invece, l'emendamento dell'onorevole Capalozza che vorrebbe ripristinare il primitivo testo della Camera.

Articolo 33: secondo la formula adottata dal Senato, il diritto di proroga è limitato

agli immobili destinati ad uso di abitazioni, mentre l'onorevole Capalozza propone che la proroga degli sfratti non sia limitata soltanto a questa categoria di immobili. A me pare che i limiti introdotti dal Senato corrispondano alle precedenti e vigenti disposizioni legislative. Infatti, l'articolo 11 del decreto legislativo 23 dicembre 1947 prevede la proroga degli sfratti per gli inquilini, cioè soltanto per il caso di immobili destinati ad uso abitazione. La disposizione introdotta dal Senato, di conseguenza, appare perfettamente coerente con i precedenti legislativi. Quindi mi dichiaro contrario all'emendamento Capalozza.

Riguardo lo stesso articolo 33 l'onorevole Capalozza propone, al quinto comma, che siano ripristinati i numeri 1 e 3 del testo della Camera. Nel numero 1 il testo del Senato suona così: « Il pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente della difficoltà del conduttore di procurarsi un alloggio ». L'onorevole Capalozza vorrebbe aggiungere: « o locale ». La soppressione operata dal Senato delle parole che figuravano nel testo della Camera e che ora l'onorevole Capalozza ripropone, è evidentemente in connessione con il limite del diritto di proroga allo sfratto agli immobili destinati ad uso di abitazione.

La stessa considerazione vale per il numero 3 dello stesso quinto comma dell'articolo 33.

Articolo 34. Per questo articolo l'onorevole Capalozza tende a ritornare al testo già approvato dalla Camera per quanto riguarda i massimi di proroga che possono essere consentiti dal pretore per l'esecuzione degli sfratti. È questa una questione sostanziale. Tuttavia, come è stato ieri ricordato dall'onorevole relatore, è da tener presente che queste possibilità di proroga di sfratti, previste dagli articoli 33 e 34, sono delle proroghe veramente notevoli; proroghe più ampie ancora porterebbero a questo risultato: di concedere delle proroghe al di là della durata dell'efficacia di questa legge.

Per quanto riguarda l'emendamento proposto dall'onorevole Capalozza all'ultimo comma dell'articolo 34 introdotto dal Senato, comma per cui, per la città di Roma, il pretore può concedere, in aggiunta alle proroghe stabilite dai commi precedenti, una ulteriore proroga fino al 31 dicembre 1950, mi pare che la proposta dell'onorevole Capalozza non possa essere accolta.

L'onorevole Capalozza propone infatti di sostituire alla facoltà che viene concessa al pretore (« il pretore può »), una proroga di diritto. Ora, questa proroga di diritto non è

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

evidentemente accettabile, perché sarebbe in contrasto col principio costituzionale della eseguibilità delle sentenze.

Articolo 41-bis: ricordo che lo stesso onorevole Capalozza, proponente, ha riconosciuto che non si tratta di un emendamento importante e non ha insistito sull'articolo stesso.

L'emendamento proposto all'articolo 43 importa un coordinamento puramente formale e mi pare che sia stato già accolto.

Del pari puramente formale è l'emendamento all'articolo 45, ed anche questo è stato accolto, perché si tratta di un coordinamento formale.

Emendamento Buzzelli all'articolo 47: riconosco che le ragioni addotte dall'onorevole Buzzelli sono rilevanti. Tuttavia, onorevole Buzzelli, noi siamo qui di fronte ad una preclusione. La prima parte dell'articolo 47, sulla quale ella ha fatto osservazioni che riconosco meritevoli di considerazione, non è stata emendata dal Senato e, quindi, in base al regolamento della Camera, non possiamo ritornare su un testo su cui il Senato non ha introdotto alcuna modifica.

Riassumendo, dopo l'esame delle varie proposte di emendamenti fatte e svolte dall'onorevole Capalozza, noi vediamo che poche sono di carattere sostanziale. Prevalentemente sono di indole formale. Quelle di carattere sostanziale riguardano argomenti e punti del disegno di legge, modificato dal Senato, che non sono essenziali nell'armonia del quadro generale della legge.

Ora riprendo le considerazioni fatte precedentemente: dopo tante discussioni su questo disegno di legge, è urgente provvedere, anche se il disegno di legge non è perfetto, anche se sarebbe ancora perfezionabile. È urgente provvedere! Ed io credo di poter invitare la Camera ad approvare il disegno di legge nel testo approvato dal Senato, con la piena consapevolezza che, se questo disegno di legge non è perfetto, risolve almeno determinati problemi. Non li risolve a favore né di una categoria né di un'altra: è un disegno di legge che cerca di contemperare con sistema di equilibrio gli opposti interessi; non è a favore della categoria dei proprietari in confronto alla categoria degli inquilini, ma è un disegno di legge che, imposto dalla necessità di emanare disposizioni ormai indispensabili, dettato con spirito di prudenza e di comprensione, con equilibrio degli opposti interessi, mira allo scopo soprattutto di salvaguardare il patrimonio edilizio nazionale, e di non frapporte ulteriori e non necessari limiti al libero sviluppo dell'iniziativa privata, che

pur deve concorrere, con le provvidenze dello Stato, perché si possa risolvere in modo sostanziale e radicale questo gravissimo problema della deficienza degli alloggi. (*Applausi al centro e a destra*).

PRESIDENTE. Passiamo agli articoli. Come la Camera sa, la Commissione ne propone l'approvazione nel testo del Senato. A norma dell'articolo 67 del regolamento, saranno posti in discussione soltanto gli articoli modificati dal Senato.

Si dia lettura dell'articolo 1.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« I contratti di locazione e di sublocazione prorogati ai sensi dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471, sono ulteriormente prorogati anche nei confronti degli aventi causa del locatore fino al 31 dicembre 1951.

Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data indicata nel comma precedente è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva.

La proroga ha luogo di diritto, nonostante qualunque patto in contrario e anche quando sia stata pattuita la risoluzione del contratto per il caso di vendita.

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. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore di coloro che, per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuino l'attività del defunto ».

PRESIDENTE. Pongo in votazione i primi tre commi.

(*Sono approvati*).

Gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoi Irene, Marzi e Pollastrini Elettra hanno proposto di ripristinare l'ultimo comma del testo della Camera, del seguente tenore:

« 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 e nei confronti di tutti gli eredi o legatari che continuino l'attività di lui se trattasi di immobile adibito ad altro uso ».

FERRANDI, *Relatore di minoranza*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

FERRANDI, *Relatore di minoranza*. Se il signor Presidente me lo consente, io potrò, allo scopo di non riprendere la parola, anticipare le ragioni che mi inducono a insistere affinché la Camera accolga, oltre l'emendamento Capalozza all'articolo 1, anche quello all'articolo 5.

Pertanto, chiedendo che la Camera faccia buon viso a questi emendamenti, io debbo contraddire i motivi che l'onorevole sottosegretario ha esposti per giustificare il consiglio da lui dato alla Camera di ascoltare soltanto le ragioni di urgenza e di ignorare l'evidente fondamento degli emendamenti Capalozza, pur dovendo nel suo intimo quel fondamento riconoscere.

Io, signor Presidente e onorevoli colleghi, non pretendo certo di riaprire in questa sede una discussione generale sulla legge, il che ci è ormai inibito. E neanche profitterò di questa dichiarazione di voto per illustrare a fondo il punto di vista della minoranza circa la necessità di respingere gli emendamenti tutti che il Senato ha apportati al testo approvato dalla Camera, perchè, relatore io stesso della minoranza, le ragioni che inducono la minoranza stessa a questo atteggiamento sono state già da me esposte nella relazione scritta. Ma qui, in questo crepuscolo del dibattito, l'onorevole sottosegretario con la prima parte del suo discorso ha portato un contributo di motivi, di argomentazioni chiarissime che non possono a meno di avere impressionato l'Assemblea, proprio in favore delle nostre richieste.

Mi è parso di sentire nelle parole dello stesso sottosegretario una certa perplessità, un dubbio, che viene risolto alla fine col richiamarsi a una urgenza, da nessuno negata, ma che non può e non deve essere addotta per la immediata approvazione di una legge cattiva, anzi — secondo le parole del sottosegretario — di una legge ancor peggiorata con gli emendamenti apportati dal Senato.

Ma è sovrastante — ci si dice — un problema di urgenza.

Orbene, onorevoli colleghi, se l'urgenza (ma non è — ripeto — mai urgente l'approvazione di una legge cattiva) può indurvi a disattendere, anche se giusti, gli emendamenti di natura formale, ve ne sono però di quelli che, respingendo le nuove formulazioni approvate dal Senato e chiedendo il ritorno al testo della Camera, pongono dei problemi di fondamentale sostanza.

Tali sono gli emendamenti ora proposti dall'onorevole Capalozza all'articolo 1 e all'articolo 5 del nuovo testo. L'onorevole sottosegretario non ha, mi pare, avvertito l'im-

portanza e la ragione vera della lettera dell'articolo 1 secondo il testo ch'era stato approvato in questa Assemblea. Quando noi abbiamo votato che, in caso di morte del conduttore, la proroga abbia luogo anche nei confronti di coloro che erano con il defunto in rapporto di abituale e continuata convivenza, qualora trattisi di immobili adibiti ad uso di abitazione, senza richiedere l'esistenza di rapporti di parentela o di affinità, noi abbiamo pensato ad una categoria abbastanza numerosa di persone. Non è che si tratti qui di una questione di forma. Noi abbiamo pensato a persone che hanno trascorso la vita in consuetudine di affetti con l'inquilino e che sono, in certo qual modo, anch'essi degli inquilini, i quali, per rapporti sorgenti dalle più varie ragioni, costituiscono con il titolare della locazione una famiglia fuori dei vincoli della parentela o dell'affinità. Ed è sommamente ingiusto che la proroga sia loro negata.

Se il signor Presidente me lo permette, io anticiperei — come dicevo prima — le ragioni per le quali voterò a favore dell'emendamento Capalozza all'articolo 5, articolo che nella parte ora posta in discussione (era l'articolo 4 del testo della Camera) era stato votato in questa Assemblea, dopo un'animata discussione, su mia proposta, della quale non mi pento e in nome della quale trovo anche ora calore e fervore per raccomandare l'accoglimento dell'emendamento dell'onorevole Capalozza. Noi avevamo detto che la « urgente ed improrogabile necessità, di cui al n. 1 dell'articolo precedente », sussiste soltanto se i genitori e i figli non possono « materialmente » sistemarsi: si tratta della eccezione alla proroga che opera non per i bisogni personali del locatore, ma per i bisogni dei genitori o dei figli di lui.

Il Senato ha sostituito l'avverbio « materialmente » con l'avverbio « convenientemente ». Non è neanche qui questione di forma. Noi infatti avevamo pensato che il locatore potrà sempre dimostrare la « convenienza » di un suo figlio celibe o sposato, o dei genitori, ad avere un appartamento proprio. Noi avevamo pensato ai casi di molti fratelli conviventi fra loro che si trovino in una situazione di rapporti per cui la convivenza non possa apparire comoda, agevole, « conveniente ». E tuttavia la Camera aveva ripudiato il criterio della convenienza e aveva preteso la necessità materiale; aveva pensato che in una legge eccezionale come questa, in una situazione eccezionale come è quella che la legge vuole go-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

vernare, basterebbe la possibilità materiale dell'abitazione in comune di tutti i componenti la famiglia del locatore perché la proroga continuasse ad avere vigore; ma soprattutto la Camera — ed è qui che io richiamo l'attenzione degli onorevoli colleghi, perché questo era lo spirito ed il motivo vero dell'emendamento allora apportato al testo della Commissione — la Camera aveva pensato alle possibili, facili ed immancabili frodi: basta che un padre dica che uno dei suoi figli non è in rapporti di cordialità con la moglie dell'altro figlio, che si pretestino motivi di incompatibilità di carattere fra suocero, genero, suocera e nuora, perché il giudice debba riconoscere, senza poter avere la prova del contrario, la « convenienza » che un appartamento sia destinato anche a quel membro della famiglia del locatore che si trova in tali pretesi rapporti di incompatibilità di carattere con altro membro della stessa famiglia. Ora, qui — se voi riflettete — si apre una possibilità senza confini ad eludere la legge. Con questa norma, togliendo lo stretto vincolo in difesa della proroga quale la Camera l'aveva votato, noi permetteremo che ogni qual volta il locatore abbia seco lui conviventi persone della sua famiglia, la proroga venga a essere eliminata.

Per questo motivo, e per i motivi addotti a sostegno dell'emendamento all'articolo 1, io credo che non si possano chiudere gli occhi sulla sostanziale importanza degli emendamenti stessi, e che pertanto la Camera debba, piuttosto che arrivare alle conseguenze facilmente prevedibili con la votazione del testo del Senato, ritornare al testo che essa aveva in precedenza approvato.

MARZI. Chiedo di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MARZI. Questo testo che torna ora alla Camera è non solo assai imperfetto, ma lascia adito a un'infinità di discussioni. L'onorevole sottosegretario di Stato ha ammesso, in fondo, che tutte le critiche che si muovono al progetto sono giuste e naturalmente dovrebbero, in un momento di maggiore tranquillità, essere accolte. Io non capisco però come la fretta possa indurre la Camera a non accettare gli emendamenti proposti dal collega Capalozza, quando specialmente questi emendamenti risalgono a proposte fatte direttamente dai componenti la maggioranza. Io ricordo che in ordine all'articolo 1, vi fu una proposta, oltre che dell'onorevole Cerbona, anche dell'onorevole Lecciso, il quale unitamente a numerosi colleghi della mag-

gioranza sosteneva quel che oggi noi sosteniamo.

Io ritengo che la maggioranza farebbe cosa opportuna accogliendo gli emendamenti Capalozza, anche per la considerazione che la fretta di cui parlava l'onorevole sottosegretario di Stato potrebbe poi essere disattesa, in quanto noi potremmo avere una legge molto migliore da qui a un mese o giù di lì.

Pertanto, mi permetto raccomandare alla Camera, e specialmente ai componenti la maggioranza ed agli esponenti la Commissione, l'ultimo capoverso di cui all'articolo 1. In esso è detto — e di ciò ha già ampiamente parlato il collega Ferrandi — che coloro i quali hanno avuto consuetudini di vita con colui che è venuto a mancare, e questa vita è stata continuata e lunga, costoro abbiano diritto alla proroga e debbano essere sostituiti a colui che è venuto a mancare.

Io credo, onorevoli colleghi, che voi questa proposta dell'onorevole Capalozza dobbiate votarla, primieramente per coerenza, e in secondo luogo perché una valida ragione di giustizia milita a favore di costoro.

A noi sono giunti calorosi appelli e insistenze straordinarie; vi è un caso tipico a noi segnalato, circa questa questione, ch'è veramente commovente. Si tratterebbe di un povero padre di famiglia rimasto vedovo, il quale, niente di meno, ottenne di poter essere ospitato da una signora molto avanzata negli anni. Costui aveva una tenera figliuola con sé. Ebbene, con la nuova riforma, egli verrebbe messo alla porta, incerto di trovare ostello.

È vero che il pane è una grande necessità, ma il tetto anche preme a tutti. Riflettete, signori della maggioranza, onorevoli colleghi: se questa legge, nella fretta, dovrà essere messa sollecitamente in esecuzione, moltiplicherà i giudizi dei tribunali e delle preture, farà divenire aspri i rapporti tra proprietari e conduttori, e determinerà un malcontento che voi, e — penso — anche la « celere » di Scelba, non potrete agevolmente contenere o reprimere.

BARBIERI. Chiedo di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BARBIERI. Pur associandomi a tutte le critiche avanzate da colleghi della mia parte al complesso della legge, debbo dare atto di taluni lievissimi miglioramenti che sono stati realizzati dal Senato rispetto al testo della Camera. Mi riferisco particolarmente ai locali adibiti ad uso commerciale, per i quali

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

l'aumento è stato dal Senato disposto in misura fissa: 100 per cento in luogo della misura variabile dal 100 al 150 per cento, con una riduzione al 50 per cento per le cooperative e altri enti mutualistici.

Occorre sottolineare, però, che questi miglioramenti son dovuti alla protesta organizzata dalle categorie interessate; protesta che è giunta, come si ricorderà, perfino alla chiusura di esercizi pubblici a Roma, e alle numerosissime assemblee tenute in tutte le parti d'Italia; protesta decisa soprattutto dei piccoli e dei medi commercianti, i quali hanno fatto chiaramente comprendere al Governo che non avrebbero potuto sopportare l'aumento previsto nel disegno di legge originario.

Consentitemi ancora di ricordare che questa protesta, che aveva basi fondatissime, è stata da noi più volte portata in quest'aula e al Senato, e che alla nostra opposizione si debbono i miglioramenti apportati.

Ma, pur dando atto di questi lievissimi miglioramenti, dobbiamo riconfermare la nostra avversione a questa legge, e ciò anche per la parte che regola i locali adibiti ad uso commerciale. Perché, onorevoli colleghi, le ragioni che ci indussero nel marzo scorso a proporre la limitazione dell'aumento al 60 per cento sussistono ancora; le condizioni di disagio dei piccoli esercizi sussistono ancora. Noi ricordammo, con dati alla mano — che non riproduciamo per brevità di tempo — la contrazione delle vendite in quasi tutti i settori commerciali e l'aumento della pressione fiscale sui piccoli e medi esercizi, col conseguente aumento dei protesti cambiari e dei fallimenti. E sostenemmo che l'aumento del fitto in quella misura non avrebbe avuto che la conseguenza di far aumentare il costo generale della vita. Perché era ovvio che il piccolo esercente, in questa crisi generale, di fronte alla continua progressiva riduzione della capacità di acquisto della massa dei consumatori di ogni genere, compresi i generi di prima necessità, avrebbe finito col riversare l'aumento sui consumatori.

Le condizioni di disagio di tutto il settore commerciale in Italia — come, del resto, è stato ricordato e sottolineato dalla parte nostra, con dati, in sede di discussione sul bilancio del Ministero dell'industria — sussistono ancora e sussistono i dissesti o semi-dissesti, che rendono insopportabili aumenti di questo genere.

Per queste ragioni noi voteremo ancora contro.

Ma v'è un'altra ragione: i piccoli esercenti hanno invocato sempre il riconoscimento, in questa legge, del principio della proprietà commerciale. È noto a tutti che lo sforzo principale dei primi anni di esercizio è, in qualsiasi commercio, diretto in primo luogo ad acquistare una certa clientela e a conquistare una certa fiducia nella clientela stessa, per cui in genere nei primi anni di esercizio si realizzano utili minori in previsione di un maggior guadagno negli anni seguenti. La conservazione della clientela e del buon nome è quindi un elemento fondamentale per l'esercente e per il piccolo commerciante, diviene il suo patrimonio fondamentale (quasi sempre frutto di un lavoro tenace e paziente).

Invece questa legge, come sapete, espone i commercianti e gli esercenti alla mercè del proprietario, il quale alla fine del 1951 può sfrattare i conduttori senza alcun indennizzo. Numerosissime assemblee della categoria hanno chiesto a più riprese che fosse riconosciuto il principio di un indennizzo che facesse desistere il proprietario dal dare lo sfratto o, comunque, desse al conduttore la possibilità di affittare un altro locale e rimettere su la baracca.

Ora, questa legge non soltanto non dà alcuna garanzia ai conduttori di esercizi adibiti ad uso commerciale, dal 1951 in poi: per ciò che concerne questa parte, il testo del Senato è peggiore ancora di quello approvato dalla Camera. Infatti, fra le eccezioni che possono essere fatte alla concessione della proroga è prevista quella della necessità da parte del proprietario di rientrare nel godimento del locale praticamente senza alcun indennizzo. È previsto che, se il proprietario eserciva quello stesso commercio, può rientrare nei locali dando un congruo compenso; ma la cosa è molto vaga e assai facilmente i proprietari potranno dimostrare che precedentemente esercivano quel commercio o uno affine, e comunque vi saranno alcuni proprietari, i quali da lungo tempo non eserciscono più quel commercio, che per ragioni di speculazione dimostreranno di volerlo riprendere per poi — una volta liberatosi il locale — darlo in affitto ad altri.

Questa legge è vista con terrore dalle categorie commerciali. Nella relazione è detto che essa è attesa dal paese. Ebbene, questa legge, onorevoli colleghi, non è attesa dal paese: essa è temuta. Non è attesa dalla maggioranza degli inquilini e neanche dai commercianti, che vedono con terrore avvicinarsi la fine del 1951.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

Inoltre, mentre nel testo approvato dalla Camera si diceva che il canone all'inizio del 1951 potrà essere aumentato ulteriormente del 100 per cento, nel testo del Senato tassativamente si dispone un aumento del 100 per cento.

Per queste ragioni votiamo contro; e aggiungiamo che le categorie commerciali, le quali già si rassegnavano un po' all'idea di subire l'aumento del 100 per cento, ora invece sono decise a continuare la loro agitazione e a manifestare in forma legale la loro protesta, che potrà anche giungere a forme abbastanza avanzate e dimostrative per denunciare questa ingiustizia all'opinione pubblica, per impedire l'ulteriore aumento del 100 per cento nel 1951 e, soprattutto, per evitare di essere sfrattate senza indennizzo alcuno.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'ultimo comma dell'articolo 1 nel testo Capalozza (vecchio testo votato dalla Camera).

*(Non è approvato).*

Pongo in votazione il 2° comma nel testo del Senato.

*(È approvato).*

Si dia lettura dell'articolo 2.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Non sono soggetti a proroga i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo il 1° marzo 1947, salvo che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione o novazione di contratti precedenti; ed i contratti di locazione e sublocazione degli immobili che siano stati costruiti o siano ricostruiti dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonché degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici e ricostruiti dopo la data medesima a cura del proprietario.

I contratti di locazione e sublocazione poliennali stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 e scadenti anteriormente al 31 dicembre 1951, sono compresi nei vincoli di proroga. Il conduttore dalla data della scadenza convenzionale al termine della proroga dovrà corrispondere un canone maggiorato di tutti gli aumenti concessi per legge nel periodo di durata del contratto ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
*(È approvato).*

Si dia lettura dell'articolo 3.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade:

1°) quando ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in altro comune dove abitualmente dimora;

2°) se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, quando ha cessato di svolgervi l'attività alla quale esso serviva, salvo che, per le presenti difficoltà, sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione propria;

3°) se ha sublocato totalmente l'immobile o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa, nemmeno in parte, con continuità. In questi casi, se la sublocazione ha avuto inizio anteriormente al 30 aprile 1949, il subconduttore ha diritto di sostituirsi al conduttore nel rapporto di locazione e il locatore non può opporsi, a meno che — trattandosi di sublocazione stipulata dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669 — egli non si sia avvalso anteriormente al 30 aprile 1949 della facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto 12 ottobre 1945, n. 669. Resta fermo il diritto di opporsi alla sostituzione del conduttore quando sussistano ragioni di moralità o altri gravi motivi. Sostituendosi al conduttore, il subconduttore è tenuto a corrispondere al locatore il canone dovuto dal conduttore risultante dall'applicazione della presente legge, maggiorato ai sensi dei numeri 1° e 2° del successivo articolo 17, secondo che si tratti di sublocazione non in deroga ai patti contrattuali o praticata in forza del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162 ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
*(È approvato).*

Si dia lettura dell'articolo 4.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il locatore può far cessare la proroga, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile; nei seguenti casi:

1°) quando dimostra la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori, ovvero di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

uso di abitazione, la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante. Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore;

2°) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta, oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile, e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco. Il nuovo contratto è assoggettato al vincolo della proroga.

Ai fini dell'esercizio della facoltà contemplata nel precedente numero 2°) il locatore, che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga, può cedere al conduttore, nei cui confronti esercita la facoltà medesima, il contratto di locazione relativo tale immobile e il locatore di questo non può opporsi a tale cessione, salvo che compri un giusto motivo ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 5.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« 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 ».

PRESIDENTE. L'onorevole Capalozza propone di ripristinare il testo della Camera, che era il seguente:

« 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 ».

Pongo in votazione questo testo.  
(Non è approvato).

Pongo in votazione l'articolo 5 nel testo del Senato.

(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 6.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Se l'immobile locato ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga sia, per numero di vani abitabili, eccedente le necessità del conduttore e del subconduttore, il locatore può rientrare in possesso della parte eccedente, procedendo a sue spese alla divisione, purché in quella che resta al conduttore e al subconduttore, esistano, o vengano creati, accesso e accessori autonomi.

Si ritiene che l'alloggio sia eccedente le necessità del conduttore e del subconduttore quando si compone di un numero di vani superiore al numero delle persone componenti le loro famiglie aumentato di due unità, oltre l'ingresso, gli accessori ed i vani destinati ad usi professionali. I vani di superficie superiore a trentaquattro metri quadrati si calcolano per due.

La stessa facoltà spetta al proprietario di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione quando egli ha giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre parzialmente per abitazione propria o dei propri figli o per esercitare in esso la propria attività artigiana o professionale, sempreché ne sia riservata al conduttore una parte sufficiente per l'esercizio dell'attività a cui l'immobile era destinato.

Le facoltà suddette spettano anche agli enti pubblici o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali o di culto, che abbiano giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre parzialmente dell'immobile per abitazione del loro personale o per l'esercizio delle loro funzioni.

Nei casi previsti dai commi precedenti, il contratto di locazione resta in vigore limitatamente alla parte riservata al conduttore e il canone viene proporzionalmente ridotto.

Negli stessi casi il locatore deve dare al conduttore avviso almeno quattro mesi prima della data in cui intenda conseguire la disponibilità della parte dell'immobile richiesta ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 7.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

MERLONI, *Segretario*, legge:

« La facoltà prevista dal numero 1° dell'articolo 4 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno tre anni dall'acquisto, salvo che si tratti di sfrattati, di sinistrati, di profughi di guerra e di pensionati, nel qual caso il termine è ridotto a 18 mesi.

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 ».

PRESIDENTE. L'onorevole Capalozza ha proposto di ripristinare il testo della Camera, che è il seguente:

« La facoltà prevista dal numero 1° dell'articolo 3 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi successivamente al 24 marzo 1942 ».

Pongo in votazione questo testo.  
(*Non è approvato*).

Pongo in votazione l'articolo 7 nel testo del Senato.  
(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 8.  
MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio, da parte del locatore, della facoltà preveduta dall'articolo 4, primo comma, numeri 1° e 2°, e dall'articolo 6, terzo e quarto comma, perde la sua efficacia se l'immobile stesso è dato in locazione ad altro conduttore o comunque il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito.

Il conduttore, nei casi previsti dal comma precedente, ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, anche se nel possesso dell'immobile locato sia stata immessa altra persona la quale conoscesse la situazione precedente, ed ha diritto, in ogni caso, al risarcimento dei danni ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 9.  
MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il locatore, nei confronti del quale, con sentenza passata in giudicato, sia pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio pre-

vista dall'articolo precedente, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila se egli abbia 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 ed alla giustificata esigenza indicate nell'articolo 4, n. 1°, e nell'articolo 6, terzo comma ».

PRESIDENTE. Vi è qui un emendamento Capalozza tendente a ripristinare, salvo coordinamento, il testo della Camera (articolo 6, comma 5°).

Il testo della Camera era il seguente:

« Il locatore, che ottiene il rilascio dell'immobile simulando la causa di necessità o la giustificata esigenza, di cui all'articolo 3 e all'articolo 5, terzo e quarto comma, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila o con entrambe le pene ».

BIANCO. Chiedo di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BIANCO. Dichiaro che, insieme con i miei compagni di gruppo, voterò a favore dell'emendamento Capalozza. Non ripeterò le argomentazioni svolte l'altro ieri a sostegno di questo emendamento, e nemmeno mi rifarò alla lunga e sia pur dotta discussione fatta su questo articolo in Senato; mi limiterò ad addurre, a sostegno dell'emendamento e del voto favorevole che ad esso daremo, un solo rilievo. L'articolo 9 prevede sanzioni a carico del proprietario il quale abbia ottenuto il rilascio dell'immobile simulando la causa della urgente ed improrogabile necessità di riavere l'immobile stesso, poi viceversa lo abbia adibito ad altro uso. Ora, noi sappiamo che vi sono sanzioni le quali valgono non tanto perchè e nella misura in cui possono trovare pratica applicazione, quanto perchè e nella misura in cui possono funzionare da monito e da remora per il proprietario che si propone di contravvenire o che, comunque, di fatto contravviene alla norma cui quelle sanzioni si accompagnano. Le sanzioni dell'articolo 9 sono proprie di questa categoria, perchè se noi avessimo voluto fare sul serio avremmo dovuto stabilire che il proprietario il quale, dopo aver chiesto il rilascio dell'immobile per motivo di urgente ed improrogabile necessità o per giustificate esigenze, avesse poi destinato l'immobile ad altro uso o lo avesse lo-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

cato ad altri, avrebbe dovuto per questo solo fatto essere sottoposto a una qualsiasi sanzione, alla reclusione o ad una multa, o all'una e all'altra. Ma questo non è stato fatto e non se ne può ora più discutere.

La formulazione adottata dalla Camera non so quale valore potesse avere, nè fino a che punto potesse costituire una remora per il proprietario. Però sta di fatto che il Senato non si è contentato neppure della formulazione elastica, vaga ed inefficiente che era stata adottata dalla maggioranza della Camera, ma ha voluto andare più in là. L'onorevole Zoli, relatore per la maggioranza al Senato, ha detto: ad evitare che qualche proprietario possa preoccuparsi di questa sanzione, noi, per mettere « il campanello al collo della gatta », come si dice volgarmente, cioè per mettere tutti i proprietari in condizione di sapere anticipatamente che essi possono fare e disfare quello che vogliono senza alcuna preoccupazione, proponiamo questa formulazione (quella che poi è stata votata).

Alla nostra richiesta di tornare alla formulazione della Camera non si oppone alcuna ragione, se non quelle che sono state espresse poco fa dall'onorevole sottosegretario e che sono state sempre ripetute dalla maggioranza in qualunque occasione: il motivo dell'urgenza innanzi tutto. Sfido la Camera a dirci quale provvedimento proposto dalla maggioranza, da un anno e mezzo a questa parte, non venga posto in discussione sempre col solito pretesto dell'urgenza, salvo poi a portarlo per le lunghe, come per la proposta di legge riguardante la riforma dei contratti agrari. Ma è questa la seconda volta, nel giro di pochi giorni, che la maggioranza e il Governo, costretti a riconoscere che la legge è imperfetta e ha bisogno di essere modificata, se la cavano col dire che per via di questa famosa fretta non se ne deve far nulla, e che bisogna andare innanzi. Io mi permetterei di osservare che questa stessa ragione doveva valere per il Senato, che poteva fare a meno di introdurre quelle modifiche e accettare il testo della Camera.

Si è prospettato poi anche un altro motivo: il motivo, cioè, che, affrettando questa legge, noi stimoleremmo l'iniziativa privata. Onorevole sottosegretario, noi otterremo l'effetto opposto. Per risolvere la crisi degli alloggi vi è un solo sistema: quello che noi ripetutamente abbiamo proposto. Voi trovate invece più conveniente adottare gli accorgimenti di cui si serviva un certo personaggio della famosa commedia *Topaze* (di Marcel Pagnol),

il quale, riconoscendo che il cortiletto dove i suoi pensionanti andavano a prendere aria era troppo angusto, aveva introdotto nel regolamento la norma che gli alunni dovevano recarvisi e rimanervi inquadrati. Voi fate, anzi, di peggio, perchè all'inquilino togliete anche il cortiletto angusto per dare al proprietario la possibilità di allargarsi ancora di più e di gonfiare ancora di più il suo portafoglio. Io non so se voi vi rendiate conto della gravità di ciò che fate; certo dovete rendervene conto, perchè non è possibile credere che voi vi illudiate fino al punto da nascondervi quello che è il pensiero del paese, anche se con questa legge voi dimostrate di ostinatamente volerlo calpestare camminando sempre in un solo senso e facendo in tutto è sempre, fino all'estremo limite, l'interesse di una categoria a danno di un'altra, che è poi quella che meriterebbe per molte ragioni una maggior considerazione da parte del Parlamento.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il testo della Camera, del quale ho già dato lettura, che l'onorevole Capalozza propone di ripristinare.

(Non è approvato).

Pongo in votazione l'articolo 9 nel testo del Senato.

(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 10.

MERLONI, Segretario, legge:

« Il locatore può far cessare la proroga, dando avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, anche nei seguenti casi:

1°) 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, e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori. L'accertamento delle condizioni tecniche sopra indicate e della necessità dello sgombero dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandata al Genio civile, sentite le parti;

2°) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni di numero almeno doppio di vani, o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso. L'accertamento di tale indispen-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

sabilità è demandato al Genio civile che, sentite le parti, potrà anche valutare la possibilità di uno sgombero temporaneo, parziale e graduale, senza allontanamento dell'inquilino;

3°) quando l'immobile locato sia di interesse artistico e storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente Sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

4°) quando, trattandosi di aree fabbricabili, sulle quali insistono baracche o altre costruzioni senza carattere stabile, sia dimostrato che il proprietario intende disporne al fine di costruirvi e sia stato provveduto a cura dello stesso proprietario o della pubblica amministrazione a fornire altro alloggio ai ricoverati con un canone di affitto per essi sopportabile.

Nei casi previsti nei numeri 2° e 3° deve essere fornito al conduttore altro alloggio idoneo per il quale sia dovuto un canone di locazione non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile.

Nei confronti di colui che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda ai lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi, si applicano le disposizioni dell'articolo 8.

Nei casi previsti nel n. 2° di questo articolo è fatto salvo al conduttore il diritto di rientrare nell'appartamento precedentemente occupato o di ottenerne altro dello stesso numero di vani, alle stesse condizioni. Entro un mese dalla fine dei lavori, il proprietario dovrà con cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno o con altro atto stragiudiziale invitarlo a fargli conoscere entro il termine di un mese se intende valersi di questo diritto ».

PRESIDENTE. Pongo in votazione la prima parte del primo comma dell'articolo testè letto, fino alle parole « nei seguenti casi ».

(E' approvata).

A questo punto l'onorevole Capalozza ha proposto di ripristinare il corrispondente testo della Camera (articolo 7, n. 1), che è il seguente:

« 1°) quando l'immobile locato fa parte di edificio gravemente danneggiato di cui sia necessaria la ricostruzione o che abbia comunque bisogno di urgenti lavori diretti ad assicurarne la stabilità e la cui esecuzione sia impedita dalla permanenza del conduttore. L'accertamento delle condizioni tecniche di

cui sopra e della necessità della liberazione dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandata al Genio civile; ».

GULLO. Chiedo di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

GULLO. È strano che si ripeta con qualche frequenza alla Camera questo sintomatico fatto: che si debba riconoscere l'imperfezione di una legge e ci si rifiuti, ciò non ostante, di fare quanto occorre perchè la imperfezione sia corretta. D'altra parte, dicendo imperfezione non ci si riferisce soltanto a quelle mancanze o a quei difetti che — starei per dire — sono inerenti a ogni cosa umana; al contrario, ci si riferisce a imperfezioni specifiche, che lo stesso onorevole sottosegretario ha denunciato quando si è soffermato a esaminare l'insieme della legge. Egli, anzi, ha chiuso il suo discorso presso a poco così: io riconosco che la legge è imperfetta in certi determinati punti, ma, ciò non ostante, invito la Camera ad approvarla.

Io non so se le ragioni di urgenza possano, non che spiegare, giustificare un atteggiamento simile da parte di un organo legislativo. Certo è che questo atteggiamento della maggioranza costituisce una implicita confessione che il metodo adottato non riesce che a determinare l'emanazione di leggi imperfette. E questo, non v'è chi non lo veda, è un fatto veramente grave.

Il secondo fatto, che deve richiamare necessariamente la nostra attenzione e l'attenzione del paese, è costituito dalla presa di posizione pregiudiziale, da parte della maggioranza, per cui, quali che siano gli emendamenti proposti alla legge, preventivamente si dichiara che essi saranno bocciati. E non è la prima volta che si viene ad assumere una posizione così strana e aberrante, con la quale si viene in definitiva ad affermare che è perfettamente inutile ogni discussione perchè la maggioranza preventivamente dichiara che nessun utile suggerimento può pervenire da parte dell'opposizione!

Forse uno dei casi più tipici in cui si constata la stranezza di atteggiamenti consimili è proprio costituito da questo disegno di legge e da questo articolo. Il Senato non ha accolto il n. 1 dell'articolo 10 che era, nel testo approvato dalla Camera, il n. 1 dell'articolo 7. Con questo n. 1 si viene a stabilire la cessazione della proroga anche « quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba di urgenza es-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

sere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori. L'accertamento delle condizioni tecniche sopra indicate e della necessità dello sgombero dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandata al genio civile, sentite le parti». Quale conseguenza si trae da questa accertata necessità di riparare un edificio gravemente danneggiato e che debba essere ricostruito e del quale debba essere di urgenza assicurata la stabilità? La conseguenza, nei confronti dell'inquilino, è che egli deve sloggiare, cioè deve rimanere senza casa, per il tempo necessario a che la ricostruzione sia compiuta. E la Camera aveva deliberato che, finita l'opera di riparazione, l'inquilino avesse diritto di rientrare nell'alloggio che aveva dovuto abbandonare. Niente di più giusto, anche perché questa disposizione veniva ad essere correlativa a quella contenuta nel n. 2, che il Senato ha invece mantenuto, e con la quale si disciplina, non più il caso di opera di ricostruzione necessaria, ma quello di opera di ricostruzione facoltativa, che si dà quando il proprietario intende demolire o trasformare *notevolmente* l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni, ecc. Anche in questo caso in cui pur non ricorre una stretta necessità, si dà al proprietario il diritto di eseguire le opere e, quindi, si fissa l'obbligo all'inquilino di sloggiare ogni volta che lo soggio sia necessario per eseguire i lavori. Senonché per tale ipotesi, contemplata nel n. 2, il Senato ha mantenuto la norma, cioè il diritto dell'inquilino a rientrare nell'alloggio una volta eseguiti i lavori.

Nel caso invece della stretta necessità dell'opera di riparazione, il Senato, non si sa perché, ha soppresso il n. 1, ha negato cioè all'inquilino il diritto di rientrare nell'alloggio appena compiuti i lavori di ricostruzione.

Ora lo strano è questo: che gli edifici che presentano questa necessità di riparazione o di ricostruzione sono evidentemente più numerosi nelle città che sono state più duramente colpite dalla guerra (ciò è intuitivo), ossia nelle città che, per essere state appunto più duramente colpite dalla guerra, presentano attualmente una crisi più acuta di alloggi, e dove, quindi, i casi di inquilini che dovranno abbandonare questi edifici sono molto più numerosi che non nelle città ove non si sono verificati così ingenti danni in dipendenza di azioni di guerra. Ed è proprio per queste località, ove più acuta è la crisi di alloggi, che si fissa una disposizione di legge la quale mette i numerosi disgraziati inquilini

che dovranno sloggiare in una condizione addirittura tragica! Quale motivo vi è, io vorrei chiedere, per riservare un trattamento così iniquo proprio agli inquilini che ne meriterebbero invece uno più favorevole?

Se proprio si vuol dire che tutto ciò è bene che passi, diciamolo pure; se si vuol dire che vi è una ragione di urgenza alla quale deve essere subordinata la condizione tragica in cui si troveranno così numerosi inquilini, diciamolo pure. Ma confessiamo che tutto ciò è di una iniquità così evidente che non si vede come una persona di buon senso possa in ciò convenire sul fatto che vi sia una ragione di urgenza la quale non solo spieghi ma giustifichi il fatto che un'assemblea legislativa coscientemente ponga una numerosa categoria di cittadini in una terribile situazione che potrebbe essere facilmente evitata, che «era» stata evitata dalla Camera, la quale, giustamente, aveva votato una disposizione per cui questi inquilini riacquistavano il diritto di riabitare l'immobile appena completati i lavori.

Noi insistiamo quindi, e speriamo che questo emendamento dell'onorevole Capalozza sia approvato dalla Camera.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'alinnea 1 nel testo della Camera, come proposto dall'onorevole Capalozza.

*(Non è approvata).*

Pongo in votazione le alinee 1, 2, 3 e 4 e i due successivi commi, nel testo del Senato.

*(Sono approvati).*

L'onorevole Capalozza propone di ripristinare, per l'ultimo comma, il testo della Camera:

« Nei casi previsti dai numeri 1°) e 2°) di questo articolo è fatto salvo al conduttore il diritto di priorità per l'affitto dei locali ricostruiti. Entro un mese dalla fine dei lavori, il proprietario dovrà con cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno o con altro atto stragiudiziale invitarlo a fargli conoscere entro un termine non inferiore a due mesi se intende valersi di questo diritto. L'invito del proprietario dovrà menzionare, a pena di nullità, la forma e il termine della risposta ».

Pongo in votazione questo testo.

*(Non è approvato).*

Pongo in votazione l'ultimo comma dell'articolo 10 nel testo del Senato.

*(È approvato).*

Si dia lettura dell'articolo 11.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Sono esenti dalle proroghe e vincoli previsti dalle leggi sui contratti agrari i terreni, anche se parte di maggiori appezzamenti, sui quali il proprietario intenda costruire edifici di abitazione, limitatamente ad un'area pari al doppio di quella che dovrà occupare il fabbricato.

Il proprietario che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda ai lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi dal rilascio, decade dal beneficio della esenzione previsto nel comma precedente ed incorre nelle sanzioni previste nell'articolo 8 ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Passiamo al capo II: Norme sulla misura dei canoni. Si dia lettura dell'articolo 12.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, i canoni delle locazioni e sublocazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione o all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 50 per cento, computata sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge. È escluso il conguaglio previsto dall'articolo 5 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471.

La misura dell'aumento, in considerazione del valore dell'immobile, che si trovi in buone condizioni di manutenzione, può essere elevata al 100 per cento quando si tratta di appartamento con caratteristiche di lusso quali sono determinate dal decreto ministeriale 7 gennaio 1950, emanato in relazione alla legge per l'incremento delle costruzioni edilizie; e può essere elevata al 200 per cento quando si tratta di immobile indicato ai numeri 1° e 2° del citato decreto.

La misura dell'aumento, stabilita dai commi precedenti, è ridotta al 20 per cento nei casi previsti nel 2° e 3° alinea dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471, e nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia.

Nessun aumento è dovuto quando si tratta di abitazioni di infimo ordine, specialmente se seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili.

A decorrere dal 1° gennaio 1951, sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nei commi precedenti computato sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura degli aumenti è ridotta al 10 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 18 giugno 1945 ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 13.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge i canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e non destinati all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 100 per cento, computata sull'ammontare del canone corrisposto prima della entrata in vigore della presente legge. È escluso il conguaglio previsto dall'articolo 5 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471.

La misura dell'aumento è ridotta al 50 per cento quando si tratta di locali occupati da cooperative o da qualsiasi altra organizzazione mutualistica e assistenziale.

La misura dell'aumento è ridotta al 25 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 18 giugno 1945.

A decorrere dal 1° gennaio 1951 sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nei commi precedenti, computata sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

Per effetto delle maggiorazioni disposte nei commi precedenti l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore nel 1950 a 25 volte e nel 1951 a 30 volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, a meno che non siano stati apportati dal proprietario miglioramenti di notevole importanza al locale in rapporto all'uso cui è destinato ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Il testo del Senato dell'articolo 14 è identico al testo della Camera.

Si dia lettura dell'articolo 15.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Gli aumenti stabiliti dalla presente legge sono computati previa eliminazione degli aumenti che fossero stati praticati in violazione delle norme sul blocco dei fitti, anche se l'attuale conduttore sia succeduto ad altri nel godimento dell'immobile, e il conduttore ha il diritto di ritenere sui canoni dovuti il maggior importo già versato.

Qualora le parti convengano di prorogare la durata delle locazioni al di là del termine della proroga legale di cui all'articolo 1, il canone può essere liberamente determinato per il periodo successivo alla convenzione, purché sia stata concordata una durata almeno quadriennale del contratto ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 16.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Gli aumenti stabiliti dagli articoli precedenti debbono essere richiesti mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Trascorsi trenta giorni dal ricevimento della richiesta senza che sia pervenuta al locatore alcuna risposta, la richiesta di aumento si intende accettata. Il pagamento di una rata del canone di locazione nella misura corrispondente a quella richiesta dal locatore equivale ad accettazione.

In caso di controversia fra le parti sul diritto all'applicazione degli articoli 12 e 13 decide il pretore con le modalità indicate nell'articolo 30.

Sino a quando non intervenga la decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore l'aumento nella misura che egli riconosca dovuta, salvo eventuali conguagli ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 17.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Alle pigioni dovute per locazione prorogata di immobili adibiti ad uso di abitazione che il conduttore abbia sublocato in virtù del contratto o del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, sul canone risultante dall'applicazione della presente legge sono dovuti aumenti supplementari nella seguente misura:

1°) del 75 per cento, se la sublocazione non sia in deroga ai patti contrattuali;

2°) del 150 per cento, se la sublocazione sia praticata in forza del decreto-legge 25 gen-

naio 1943, n. 162, o abitualmente a giornata, non in deroga ai patti contrattuali;

3°) del 200 per cento, se la sublocazione sia praticata abitualmente a giornata in deroga ai patti contrattuali e il proprietario non si sia avvalso della facoltà indicata nell'articolo 23.

Nelle località nelle quali, per ragioni climatiche, di cura, di soggiorno e turismo è esercitata abitualmente la sublocazione stagionale, l'aumento supplementare è computato sul canone dovuto al locatore per un intero anno, sempreché la sublocazione abbia la durata complessiva di almeno trenta giorni nel periodo stagionale.

L'aumento supplementare può essere ridotto al venti per cento, qualora si tratti di sublocazione parziale e non sia fatta a fine di speculazione.

L'aumento supplementare può, invece, essere nella misura del trenta per cento del canone pagato al conduttore dal suo subconduttore, nel caso in cui il locatore dimostri l'entità di tale canone e chieda che l'aumento supplementare sia applicato con riguardo ad esso.

Gli aumenti supplementari dovuti in base al presente articolo sostituiscono gli aumenti dovuti in caso di sublocazione in forza di disposizioni precedenti.

L'aumento supplementare non è dovuto se l'immobile è stato locato per la prima volta dopo l'8 settembre 1943, salvo il caso di sublocazione in deroga ai patti contrattuali.

L'aumento supplementare non è più dovuto dal giorno in cui il conduttore dà notizia al locatore dell'avvenuta cessazione della sublocazione.

Gli aumenti supplementari debbono essere richiesti mediante raccomandata con avviso di ricevimento e decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta è effettuata.

Nel caso che il conduttore abbia omessa la comunicazione prevista dall'articolo 20, il locatore ha diritto di richiedere gli aumenti supplementari dall'inizio della locazione.

Nel caso di controversia sull'applicabilità degli aumenti previsti dal presente articolo decide il pretore con le modalità indicate nell'articolo 30.

Sino alla decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore l'aumento supplementare nella misura che egli riconosca dovuta, salvo eventuali conguagli, sempreché non sia in contestazione l'esistenza del rapporto di sublocazione ».

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

PRESIDENTE. Pongo in votazione la prima parte del primo comma di detto articolo fino alle parole « nella seguente misura »:

(È approvato).

Al n. 1 l'onorevole Capalozza propone di sostituire le parole « 75 per cento » con le parole « 50 per cento ». Pongo in votazione questo emendamento.

(Non è approvato).

Pongo in votazione il n. 1 nel testo del Senato.

(È approvato).

Al n. 2 l'onorevole Capalozza propone di sostituire le parole « 150 per cento » con le parole « 100 per cento ». Pongo in votazione questo emendamento.

(Non è approvato).

Pongo in votazione il n. 2 nel testo del Senato.

(È approvato).

Al n. 3 l'onorevole Capalozza propone di sostituire le parole « 200 per cento » con le parole « 100 per cento » e, conseguentemente, propone di unificare i numeri 2 e 3.

Pongo in votazione questo emendamento.

(Non è approvato).

Pongo in votazione il n. 3 nel testo del Senato.

(È approvato).

Pongo in votazione i restanti commi dell'articolo 17 nel testo del Senato.

(Sono approvati).

Si dia lettura dell'articolo 18.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o comunque per evitare maggiori danni che ne compromettano la efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione della presente legge e tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità per risarcimento dei danni di guerra ed i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per la riparazione dell'immobile.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei precedenti commi sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglìoria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise dal pretore con le modalità indicate nell'articolo 30 ».

PRESIDENTE. Ne pongo in votazione i primi due commi.

(Sono approvati).

Pongo in votazione il terzo comma dell'articolo 18 nel testo del Senato, di cui l'onorevole Capalozza propone la soppressione.

(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 19.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il locatore, fermo l'obbligo di tenere o rimettere in efficienza i servizi della cosa locata funzionanti all'inizio della locazione, che non siano stati distrutti o gravemente danneggiati per eventi bellici, ha diritto di rivalersi sui conduttori degli oneri a lui derivanti per il servizio di pulizia e di portierato, per il funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua e della luce e per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, deduzione fatta del 20 per cento.

Tale rivalsa per quanto concerne l'ascensore è fatta in proporzione dell'uso che ciascun inquilino può farne, negli altri casi in proporzione del canone locatizio, ferme le diverse disposizioni che regolino il condominio.

Il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa ».

PRESIDENTE. L'onorevole Capalozza propone di sostituire al primo comma le parole: « [deduzione] fatta del 20 [per cento] » con le parole: « deduzione fatta del 50 per cento ».

Pongo in votazione questo emendamento.  
(Non è approvato).

Pongo in votazione l'articolo 19 nel testo del Senato.

(È approvato).

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

L'onorevole Paolucci ha proposto il seguente comma aggiuntivo:

«Le distinte devono essere altresì affisse in portineria e i documenti giustificativi, autenticati dal locatore, od in ogni caso da un suo legale rappresentante, devono essere ivi depositati a disposizione dei conduttori che ne potranno estrarre copia. In mancanza della portineria, i documenti saranno comunicati in copia ai conduttori unitamente alle distinte e gli originali potranno essere esaminati dagli interessati presso il locatore. Sino a che il locatore non abbia ottemperato a questi obblighi, i conduttori non saranno tenuti al versamento delle somme dovute a titolo di rivalsa per le causali espresse nel presente articolo ».

Ha facoltà di illustrarlo.

PAOLUCCI. Il mio emendamento trova la sua base nella realtà della vita quotidiana e costituisce un necessario completamento dell'ultimo comma dell'articolo 19.

Il Senato invero ha completato il complesso delle disposizioni regolanti la materia del diritto di rivalsa da parte del locatore per le spese inerenti al rapporto di locazione, stabilendo che « il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa ».

Il mio emendamento tende a stabilire un minimo indispensabile di garanzia perchè questo diritto di rivalsa venga onestamente e legalmente esercitato, richiedendo che le distinte devono essere affisse in portineria e i documenti relativi ivi depositati, perchè i conduttori possano esaminarli.

Esso ha, quindi, un duplice fine: quello di evitare che si tentino frodi e speculazioni da parte del locatore, mercé il pretesto del rimborso di spese sostenute, spese che possono anche essere simulate od esagerate; mira, d'altra parte, ad evitare che con la tensione di rapporti che questa legge crea tra locatore e conduttore, col clima di diffidenza e di sospetto che la stessa legge fa nascere, si moltiplichino i giudizi, mentre potrebbero essere evitati.

Un caso concreto: il locatore comunica al conduttore di aver sostenuto determinate spese per lo spurgo, ad esempio, della latrina, per il portierato, per l'ascensore, per l'acqua potabile; il conduttore può contestare l'importo di queste spese; allora il locatore lo trae in giudizio; giudizio che naturalmente può risolversi a favore dell'uno o dell'altro. Se, invece, il conduttore prende visione dei documenti sui quali si fonda la pretesa del locatore e si convince della esattezza dell'im-

porto richiesto, può senz'altro accedere alla richiesta del locatore stesso evitando così una giudiziale contestazione con tutte le sue conseguenze.

Perchè non mettere dunque a disposizione del conduttore quei mezzi di prova, dai quali può senz'altro risultare fondata la pretesa del locatore? A me pare che questo emendamento potrebbe essere accolto, perchè — ripeto — fornisce un minimo di garanzia, diretta soprattutto ad evitare l'insorgere di giudizi fra locatore e conduttore.

Confido che almeno questo emendamento venga accolto dalla maggioranza.

CONCETTI. Il locatore comunica la distinta delle spese.

PAOLUCCI. Ma su quali documenti si fonda? Egli deve mettere a disposizione del conduttore anche i documenti. È opportuno invece disporre che la distinta delle spese coi documenti che le giustificano vengano depositate in portineria, onde il conduttore possa rendersi conto dell'entità esatta di quelle spese confrontandola con i documenti su cui si fonda la pretesa del locatore. Qualora il conduttore si convinca che la pretesa è fondata, facendo, ove occorrono, tutti quei controlli che ritiene di fare per accertare la veridicità di quella pretesa, si eviteranno dei giudizi che — possiamo esserne sicuri — certamente sorgeranno, data la tensione di rapporti che questa legge viene a provocare tra locatore e conduttore.

PRESIDENTE. Qual'è il parere della Commissione?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Nell'emendamento Paolucci bisogna distinguere due parti. Anzitutto bisogna prendere in considerazione la parte relativa al fatto che le distinte dovrebbero essere accompagnate dai documenti giustificativi.

Ora, non vi è chi non comprenda che nell'ultimo comma del testo approvato dal Senato laddove è detto che « il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa », è implicito il concetto che i documenti giustificativi sono a disposizione del conduttore, altrimenti non avrebbe significato dire che il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa, nè potrebbe essere ammesso un conto cervellotico. Pertanto la prima parte dell'emendamento dell'onorevole Paolucci è già sancita nella legge, la quale non merita di essere ulteriormente dettagliata su questo punto.

Per quanto concerne la seconda parte dell'emendamento, con la quale si vorrebbe

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

che gli atti si depositassero in portineria, usando particolari forme di pubblicità (infatti si richiederebbe che i documenti giustificativi siano autenticati dal locatore), credo che si tratti di una norma inutile, per il semplice motivo che, se gli inquilini hanno interesse ad agire collegialmente per il controllo delle spese delle quali il locatore reclama il rimborso, essi evidentemente si coalizzeranno e cercheranno di formare un fronte unico contro il locatore, senza che sia necessario questo deposito formale ed ufficiale della distinta delle spese. Pertanto la Commissione è contraria all'emendamento Paolucci.

PRESIDENTE. Qual'è il parere del Governo?

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il proponente definisce l'emendamento come integrativo dell'ultimo comma dell'articolo 19, mentre, in effetti, trattasi di norma che ha carattere regolamentare e, come tale, estranea alla natura di una legge che regola i rapporti fra privati. Ritengo che questa documentazione delle spese il proprietario in caso di contestazione la debba sempre addurre. Non è detto, poi, che tutte le contestazioni debbano sfociare in una controversia giudiziaria.

Perciò il Governo è contrario all'emendamento in esame.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ritengo, onorevoli colleghi, che l'emendamento Paolucci sia degno di tutta la vostra considerazione e, pertanto, meriti di essere accolto. Mi permetto di rilevare che la proposta del collega Paolucci è nuova in questa Camera ma ha un addentellato in una proposta simile, ed indirizzata allo stesso scopo, che è stata formulata nell'altro ramo del Parlamento. Ho esaminato rapidamente i resoconti sommari del Senato (ché soltanto questi finora sono stati pubblicati), dai quali risulta che senatori non di parte nostra, e precisamente gli onorevoli Cosattini, Pieraccini e Zanardi, del partito socialista unitario, se non erro, hanno proposto al Senato quanto segue: « Il locatore è tenuto ad esporre in apposito quadro nell'atrio di ingresso dello stabile la distinta specifica degli oneri e le modalità del riparto ».

Debbo rilevare che la dizione dell'onorevole Paolucci a me sembra molto più precisa, molto più adeguata allo scopo.

Al Senato non si disse, come dice ora il relatore di maggioranza, onorevole Rocchetti,

che la prima parte dell'emendamento Paolucci, cioè quella che riguarda la distinta delle spese documentate, è implicita nel testo approvato dal Senato e ora dinanzi alla Camera. Noi prendiamo atto delle parole del collega Rocchetti, siamo lieti che questa sia l'interpretazione che viene indicata agli interessati e alla magistratura; ma riteniamo, comunque, che non sia sufficiente una semplice distinta, perché non c'è alcuna garanzia che questa distinta sia esatta, e che corrisponda proprio alle spese effettive sostenute, per i servizi comuni, da parte del locatore, e facenti carico ai conduttori.

Noi, dunque, siamo d'avviso che occorra seguire il suggerimento del collega Paolucci e cioè che i documenti giustificativi debbano essere depositati nella portineria e, in ogni caso, tenuti a disposizione dei conduttori che ne potranno estrarre copia. Altrimenti, ci saranno di certo delle contestazioni, delle liti. Se il locatore avrà esposto delle cifre inesatte o non vere, che cosa potranno fare i singoli conduttori?

Si presenta un quesito, che è un quesito giuridico, tecnico-penalistico: che cosa potranno fare? Forse potranno denunciare il locatore per un tentativo di truffa? Io vorrei che si potesse giungere a questo; ma sarà ben difficile la meritata condanna, se non si ci, accoglie l'emendamento dell'onorevole Paolucci, cioè, della distinta il locatore non assuma una responsabilità precisa, sia col deposito dei documenti nella portineria, sia con la firma che il locatore stesso deve apporre sui documenti da inviarsi individualmente ai singoli conduttori.

Se questo non si fa, il locatore troverà cento ragioni per giustificare la sua frode. Dirà che ha sbagliato, che la distinta l'ha scritta la moglie, la quale non era bene a conoscenza delle cose, o magari la domestica, per cui il locatore, per la truffa tentata e magari persino consumata in danno dei conduttori, non correrebbe alcun serio rischio.

Il senatore Cosattini ebbe ad illustrare al Senato (vedere il resoconto sommario n. 377 del 23 marzo 1950, a pagina 5) l'emendamento che sopra ho citato, con questo argomento: « Altra proposta è quella della pubblicità degli oneri e delle modalità del riparto che dovrebbe essere attuato a cura del proprietario, mediante l'affissione di tabelle nell'interno dello stabile, allo scopo di dare a ciascun inquilino la possibilità di valutare l'opportunità e la necessità delle spese di cui gli è fatto carico ».

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

Io dichiaro di sottoscrivere senz'altro le parole dell'onorevole Cosattini.

Strana, a mio modesto avviso, è la giustificazione con cui il relatore di maggioranza del Senato ebbe a chiedere la reiezione dell'emendamento Cosattini. Il relatore di maggioranza al Senato se ne è uscito, invero, con una giustificazione che francamente — senza volergli mancare di rispetto — io mi permetto di definire umoristica. Egli si è dichiarato contrario al criterio esposto, ossia contrario al sistema di una tabella da affiggersi all'ingresso dello stabile, perché questo — egli dice — si presta ad una pubblicità non troppo gradita agli stessi inquilini. Sarebbe veramente il caso di dire: *risum teneatis!* Ma se sono proprio gli inquilini che invocano questo! Io non so se l'onorevole Paolucci sia stato richiesto da qualcuno di presentare il suo emendamento, ma io posso dire che sia a me personalmente, sia al mio gruppo, sono venute, da parte di diverse associazioni degli inquilini, delle sollecitazioni pressanti, perché garanzie del genere venissero date ai conduttori. L'umoristico sta specialmente in ciò: che il relatore di maggioranza al Senato, il quale è stato così vigile difensore degli interessi dei proprietari, diventi così delicato verso gli inquilini, da preoccuparsi del loro gradimento e della loro suscettibilità!

Onorevoli colleghi, vi è un'altra considerazione da fare. L'onorevole Paolucci conclude il suo emendamento con queste parole: «Sino a che il locatore non abbia ottemperato a questi obblighi, i conduttori non saranno tenuti al versamento delle somme dovute a titolo di rivalsa per le causali espresse nel presente articolo». È proprio quello che ci vuole! Io faccio una domanda. Poniamo che il locatore che pretende la rivalsa, non presenti una distinta documentata, non faccia, come deve fare ogni persona corretta e precisa, una elencazione, un prospetto di tutte le erogazioni e delle percentuali che, secondo le regole stabilite dall'articolo in discussione, devono essere a carico di ciascuno inquilino. Poniamo, cioè, che egli se la sbrighi con una letterina imperativa e ultimativa nella quale chieda le somme, limitandosi a dire che sono dovute e che a tanto ammontano. In che condizione si verrà a trovare l'inquilino? Probabilmente egli non pagherà, ed allora il proprietario lo converrà dinanzi al magistrato non tanto per il pagamento, quanto per la risoluzione contrattuale per l'inadempimento inerente al mancato pagamento, e sosterrà che la legge non dice come le distinte devono essere presentate, e

che l'inquilino si è posto in mora e deve perdere il diritto alla continuazione del contratto.

Noi sappiamo quanto si è discusso e si discute, in dottrina e in giurisprudenza, circa la forma della diffida del locatore all'inquilino di fare la comunicazione del subaffitto e circa la forma della comunicazione del sublocatore. Sono questioni giunte fino alla Cassazione; esse sono risolte nell'un modo o nell'altro: vi è chi dice che basta una semplice sollecitazione da parte del locatore, altri lo nega (ed ora è la legge che ha risolto il problema, richiedendo la raccomandata con avviso di ricevimento); v'è chi dice che l'inquilino può dare una comunicazione magari verbale, altri dice di no.

Insomma, quello che è facilmente prevedibile è che, se non siamo precisi su questo punto, daremo l'occasione ad una infinità di contestazioni, ad una infinità di cause, che arriveranno al supremo organo regolatore della patria giurisprudenza.

Ecco perché sarebbe provvido — come direbbe il collega Ferrandi — accogliere la precisazione contenuta nell'ultima parte dell'emendamento Paolucci. Ed anche perché, diversamente, l'obbligo della distinta specifica e documentata, che è nel pensiero dello stesso onorevole relatore di maggioranza, sarebbe senza sanzione. Per il che si profila un nuovo problema: quali sono le conseguenze della violazione di un obbligo non sanzionato? Problema attuale di cui si discute, per esempio, circa l'impiego del 4 per cento dei prodotti annui del fondo rustico stabilito dalla legislazione agraria a carico del proprietario terriero per i lavori di miglioria. Problema grave, in quanto si assume autorevolmente che nessuna conseguenza derivi dall'inottemperanza all'ordine sprovvisto di sanzione.

L'onorevole Paolucci, molto intelligentemente ed argutamente, propone di consentire ai conduttori di non pagare, sino a che il locatore non abbia ottemperato all'obbligo di legge. State certi che, se sarà accolta questa proposta Paolucci, il proprietario si metterà subito in regola; il modo più sicuro per ottenere qualche cosa da lui è quella di minacciarlo nel portafoglio!

Per concludere, io dichiaro, anche a nome del mio gruppo, che voteremo — e voteremo con entusiasmo — l'emendamento Paolucci.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il comma aggiuntivo proposto dall'onorevole Paolucci, del quale ho già dato lettura.

(Non è approvato).

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

Passiamo al Capo III: Norme particolari sulle sublocazioni. Si dia lettura dell'articolo 20.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il conduttore, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando la persona del subconduttore, la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati.

Il subconduttore ha facoltà di sostituirsi al conduttore nella comunicazione stabilita nel comma precedente.

Nei casi sopra indicati, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorché agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione ».

PRESIDENTE. Gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra hanno proposto di ripristinare il testo corrispondente della Camera (articolo 17):

« L'inquilino, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati.

« Il subinquilino ha facoltà di sostituirsi all'inquilino nella comunicazione di cui al comma precedente.

« Nei casi di cui sopra, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorché agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione ».

Pongo in votazione questo testo.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione l'articolo 20 nel testo del Senato.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 21.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da per-

sone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio.

La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 22.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Non si presume l'esistenza della sublocazione nel caso in cui l'immobile sia adibito ad uso di più professionisti, anche indipendenti, dei quali uno solo figura quale conduttore.

« In caso di morte di colui che figura quale conduttore la proroga stabilita dall'articolo 1 avrà luogo nei confronti dei professionisti superstiti ».

PRESIDENTE. A questo articolo gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra hanno proposto il seguente emendamento.

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

Lo pongo in votazione.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione l'articolo 22 nel testo del Senato.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 23.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Oltre che nei casi previsti dal Codice civile, il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1°) se il conduttore o il subconduttore ha oresso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 20, nonostante diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

2°) se il conduttore ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero e non è intervenuta veridica comunicazione del subconduttore entro il termine utile concesso al conduttore ai sensi del n. 1° di questo articolo;

3°) se il conduttore pratica abitualmente la sublocazione a giornate, in deroga ai patti contrattuali ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 24.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

MERLONI, *Segretario*, legge:

« 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 ».

PRESIDENTE. A questo articolo vi è un emendamento degli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra, che propongono di ritornare al testo della Camera, cioè all'articolo 20, che leggo:

« La disposizione dell'articolo 1 del decreto legge 25 gennaio 1943, n. 162, che sospende l'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1951 ».

Pongo in votazione questo testo.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione l'articolo 24.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 25.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Per gli immobili tenuti in locazione anteriormente al 1° marzo 1947 continua ad avere applicazione la norma dell'articolo 16 del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, ai fini della determinazione dei limiti dei canoni di sublocazione, anche se si tratti di sublocazione stipulata posteriormente a quella data.

I limiti si computano sui canoni risultanti dall'applicazione della presente legge ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

L'articolo 26 è identico all'articolo 22 già approvato dalla Camera.

Passiamo al Capo IV: Disposizioni comuni ai capi precedenti. Si dia lettura dell'articolo 27.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Le disposizioni della presente legge riguardanti i rapporti di locazione e di sublocazione si applicano anche ai rapporti dipendenti da assegnazioni del cessato commissariato governativo degli alloggi ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 28.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« È nullo l'obbligo imposto al conduttore o al subconduttore dal locatore o dal conduttore uscente:

1°) di adempiere, oltre al pagamento della pigione, ad altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buona uscita, qualunque sia la persona a favore della quale la prestazione è promessa e comunque questa sia dissimulata;

2°) di acquistare mobili, come condizione per la cessazione di un contratto di locazione in corso, qualunque sia la persona verso la quale l'obbligo è assunto e comunque tale acquisto sia dissimulato.

Le somme pagate per alcuna delle cause previste dal comma precedente, se corrisposte al locatore o al sublocatore, possono essere computate in conto di pigione e, in ogni caso, possono essere ripetute fino a un anno dopo la riconsegna della cosa locata: se corrisposte al conduttore uscente, possono essere ripetute entro sei mesi dal pagamento. Nel caso previsto dal n. 2° del comma anzidetto, il conduttore o il subconduttore è tenuto alla restituzione dei mobili all'atto in cui gli viene restituito il prezzo.

Chiunque ottiene o comunque concorre a far ottenere il pagamento di somme per alcuna delle cause previste dal primo comma è punito con la multa da lire cinquantamila a lire duecentomila.

Nei casi previsti dal presente articolo si procede a querela di parte.

Le limitazioni imposte col presente articolo si applicano soltanto alle locazioni soggette al regime di proroga ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 29.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Le controversie concernenti la misura dei canoni di locazione, i diritti di rivalsa del locatore, la misura dei canoni di sublocazione e ogni altro corrispettivo, nonché le controversie previste nell'articolo 41 sono devolute al pretore del luogo dove è situato l'immobile.

Nel caso di coabitazione di persone o di famiglie diverse, determinata dalle leggi speciali concernenti il blocco delle locazioni, sono inoltre devolute al pretore del luogo in cui è situato l'immobile le controversie concernenti l'uso comune e promiscuo di locali e servizi. Il pretore potrà pure statuire, in contraddittorio del proprietario dell'immobile e con l'as-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

sistenza di consulente tecnico, sulla possibilità di provvedere alla divisione dei locali stessi, qualora questa possa essere compiuta, a spese dei richiedenti, mediante opere di non rilevante importanza ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 30.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il procedimento innanzi al pretore per le controversie indicate nell'articolo precedente si inizia con ricorso, in calce al quale il pretore fissa la data per la comparizione delle parti.

Il pretore regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, omissa ogni formalità non essenziale al contraddittorio. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del Codice di procedura civile.

Il pretore deve assegnare alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche. Le parti possono comparire personalmente.

Qualora siano necessari accertamenti tecnici, questi possono essere richiesti all'ufficio del Genio civile o all'ufficio tecnico comunale.

Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei conduttori, che non sia anche proprietario di case, scelti entrambi dal pretore fra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine.

La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, la esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e la sottoscrizione del pretore e del cancelliere.

Il pretore può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera.

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, numero 273, è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 dello stesso codice »

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione, meno l'ultimo comma.  
(È approvato).

Pongo in votazione l'ultimo comma, del quale gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra, hanno proposto la soppressione.

(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 31.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Gli atti del procedimento innanzi al pretore indicati negli articoli 29 e 30 e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto.

Le spese per sopraluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopraluogo o l'accertamento è disposto d'ufficio, e dal richiedente negli altri casi ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 32.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Nell'ipotesi di immobili occupati in virtù del provvedimento di requisizione previsto dall'articolo 10 del decreto-legge 15 marzo 1943, n. 107, o di altro titolo non locativo di natura temporanea, dipendente o non dalle contingenze della guerra o dello sfollamento, il proprietario può agire nei confronti dell'occupante per ottenere la disponibilità dell'immobile.

La relativa controversia è attribuita alla cognizione del pretore del luogo dove è situato l'immobile.

Il pretore fissa con ordinanza avente efficacia di titolo esecutivo, tenuto conto delle particolari circostanze del caso, la data di cessazione dell'occupazione. Determina, inoltre, qualora già non risulti stabilito o comunque non appaia adeguato, un equo corrispettivo, che sino a tale data l'occupante deve corrispondere al proprietario, senza che da ciò derivi un rapporto di locazione.

Se l'occupante non provvede al pagamento di tale corrispettivo, il proprietario può ottenere dal pretore il rilascio immediato dell'immobile ».

PRESIDENTE. Pongo in votazione i primi tre commi.

(Sono approvati).

All'ultimo comma gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra propongono di

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

ripristinare il corrispondente testo della Camera:

« Se l'occupante non provvede al pagamento di tale corrispettivo, il proprietario può ottenere dal pretore il rilascio dell'immobile ».

Pongo in votazione questo testo.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione l'ultimo comma dell'articolo 32 nel testo del Senato.

(*È approvato*).

Passiamo al Capo V: Disposizioni sugli sfratti. Si dia lettura dell'articolo 33.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il locatore che, sulla base di una sentenza o di una ordinanza di rilascio dell'immobile, adibito ad uso di abitazione, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al pretore, competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, affinché sia fissata la data di tale esecuzione.

Il pretore, sentite le parti, con la massima celerità di procedura e omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio, determina con decreto non soggetto a gravame il giorno in cui deve avere luogo l'esecuzione stessa.

Per tutta la durata della presente legge è sospesa l'applicazione dell'articolo 608, comma primo, del Codice di procedura civile in relazione agli immobili locati. Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli notificato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esecuzione del rilascio.

Quando, per la notevole penuria di alloggi e per il numero di sfratti da eseguire nel comune, si determini la necessità di una graduazione di essi allo scopo di distribuirli ordinatamente nel tempo, il pretore può fissare la data della esecuzione anche con una certa dilazione dalla data della relativa richiesta, ma in ogni caso non oltre sei mesi.

Il pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

1°) della difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio;

2°) della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile;

3°) della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere.

L'esecuzione tuttavia deve essere fissata non oltre trenta giorni dalla data del decreto

quando il rilascio è disposto in virtù dell'articolo 4, n. 2°, o quando il conduttore sia inadempiente al momento della fissazione dell'esecuzione, ovvero se sussistano gravi motivi ».

PRESIDENTE. La minoranza (onorevoli Capalozza ed altri) ha proposto di ripristinare il primo comma nel corrispondente testo della Camera:

« Il locatore che, sulla base di una sentenza o di una ordinanza di rilascio dell'immobile, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al pretore, competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del codice di procedura civile, affinché sia fissata la data di tale esecuzione ».

Pongo in votazione questo testo.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione i primi quattro commi dell'articolo 33 nel testo del Senato.

(*Sono approvati*).

La minoranza ha proposto di ripristinare il quinto comma nel corrispondente testo della Camera:

« All'uopo il pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

1°) della difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio o locale;

3°) della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona, o nello stesso quartiere o di esercitarvi la sua normale attività ».

Pongo in votazione questo testo.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione il quinto e il sesto comma dell'articolo 33 nel testo del Senato.

(*Sono approvati*).

Si dia lettura dell'articolo 34.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Lo sfratto, la cui esecuzione è stata fissata a termini dell'articolo precedente, e quando non si versi nel caso dell'articolo 4, n. 2°, può essere prorogato dal pretore, competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, per un periodo non eccedente i tre mesi, se gravi circostanze sopravvenute lo esigano o se dalla valutazione delle circostanze di fatto previste dal quinto comma del precedente articolo risulti la persistenza di gravi motivi e sempre che, quando vi è stata inadempienza, questa sia cessata.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

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 sopraindicate.

Resta salva la possibilità della ulteriore eccezionale proroga prevista dall'articolo 1 della legge 9 agosto 1948, n. 1078, sostituita alla competenza della Commissione arbitrale quella del pretore che provvede alla concessione della proroga.

Per la città di Roma, il pretore può concedere, in aggiunta alle proroghe stabilite nei commi precedenti, una ulteriore proroga della esecuzione fino al 31 dicembre 1950 ».

**PRESIDENTE.** Gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra hanno proposto, al primo comma, di ripristinare il corrispondente testo della Camera:

« Lo sfratto, la cui esecuzione è stata fissata a termini dell'articolo precedente, e quando non si versi nel caso dell'articolo 3, n. 2, può essere prorogato dal pretore, competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, per un periodo non eccedente i sei mesi, se gravi circostanze sopravvenute lo esigano o se dalla valutazione delle circostanze di fatto previste dal quinto comma del precedente articolo risulta la persistenza di gravi motivi e sempre che, quando vi è stata inadempienza, questa sia cessata.

È consentita una ulteriore proroga di altri sei mesi, se intervengono altre circostanze particolarmente gravi, diverse da quelle che hanno giustificato la proroga precedente ».

**CAVALLARI.** Chiedo di parlare per dichiarazione di voto.

**PRESIDENTE.** Ne ha facoltà.

**CAVALLARI.** Desidero dare brevemente conto all'Assemblea delle ragioni per cui noi voteremo a favore di questo emendamento. Ciò che differenzia la dizione del Senato dalla dizione della Camera, per questo articolo 34, è costituito da questi due punti: nell'articolo 32 del testo della Camera veniva offerta la possibilità, qualora fosse stata già fissata l'esecuzione dello sfratto, di concedere da parte del pretore una prima proroga, alla esecuzione stessa, di sei mesi; la quale proroga poteva, in casi di eccezionale importanza e gravità, essere seguita da una seconda proroga di altri sei mesi.

Invece, nel testo approvato dal Senato, noi troviamo la prima proroga di sei mesi

limitata a tre mesi e completamente soppressa la facoltà della seconda proroga.

Per renderci conto della utilità dell'approvazione dell'emendamento Capalozza, io credo che sia necessario vedere quale è lo scopo che noi ci siamo proposti allorché abbiamo approvato il nostro testo. Perché, in sostanza, si è ritenuto opportuno di lasciare la possibilità al pretore in sede di esecuzione dello sfratto, di concedere una prima e una seconda proroga di sei mesi? Effettivamente, per ottemperare a quell'intento, che è stato avanzato alla Camera anche da parte del relatore di maggioranza, e che è alla base dell'azione proclamata da parte del Governo, di dare al paese una legge la quale abbia l'effetto di graduare gli sfratti. Indubbiamente, si è ritenuto che, oggi come oggi, non si possa a cuor leggero, con serenità, emanare una legge la quale dichiari che ove ricorrano quelle circostanze nelle quali si dimostra che il proprietario ha urgente, improrogabile necessità di entrare nel possesso del suo immobile, senz'altro l'inquilino debba essere sfrattato. E si è pertanto ritenuto opportuno di lasciare la facoltà al pretore, vagliate le circostanze caso per caso, di permettere all'inquilino di usufruire di una proroga più o meno breve.

Orbene, accorciando il lasso di tempo della proroga, il Senato, in sostanza, ha voluto significare che ormai oggi in Italia siamo in una situazione tale per cui vi è una disponibilità di alloggi che possa fare ritenere che non vi sia inquilino il quale, con una dilazione dello sfratto non superiore ai tre mesi, non sia in grado di trovare un appartamento. Questo ragionamento del Senato è errato appunto in quanto parte da una valutazione non esatta della situazione attuale dei fabbricati e delle abitazioni, situazione che indubbiamente è ben lungi dal potere offrire al legislatore la sicurezza di una visione così rosea del numero dei nostri appartamenti. Noi oggi ci troviamo, veramente, ancora, per lo scarso numero di costruzioni che esistono nel nostro paese (numero che anche il ministro dei lavori pubblici in altri dibattiti ha reso di pubblica ragione, sia alla Camera che al Senato) nella impossibilità di avere quella sicurezza che dobbiamo avere, che con una proroga di soli tre mesi possa l'inquilino sfrattato trovare un altro appartamento.

Quindi, in sostanza, vi è tutta una errata valutazione di fondo, la quale ci convince sempre più quanto sia esatto l'emendamento Capalozza.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

Del resto, credo sia opportuno che i colleghi valutino nella giusta portata anche un'altra circostanza: cioè che nell'articolo 34 attuale, e quindi nell'articolo 32 del testo approvato dalla Camera, non si emanava una disposizione di carattere generale, per cui in tutti i casi e per tutti gli inquilini e in tutte le località potesse essere concessa questa proroga di sei mesi, ma si lasciava alla libera valutazione del giudice la facoltà di concedere la proroga.

Ora, dire che il giudice può concedere una proroga di sei mesi, non è uguale al dire che verrà concessa una proroga di sei mesi. È evidente che il pretore di quel posto, che riconosca che in quella località non è necessaria una proroga superiore a tre mesi, non darà una proroga superiore ai tre mesi. Il pretore di quel posto che si trovi a giudicare di quel determinato inquilino, il quale ritiene che l'inquilino, in considerazione anche dell'urgente ed improrogabile necessità del proprietario di entrare nell'immobile, non abbia diritto ad avere alcuna proroga, anche se la legge gli dà la facoltà di concedere la proroga di sei mesi, non concederà nemmeno un giorno di proroga. Ci troviamo, in sostanza, di fronte al potere di discrezionalità del giudice, di fronte al quale dovrebbero essere (e in molti casi in effetti sono) uguali tanto l'inquilino quanto il proprietario, di ambedue dei quali egli deve tutelare gli interessi.

In questo sistema io credo che l'abbassare il termine di sei mesi a tre mesi, non dico che dimostri sfiducia nell'opera dei magistrati, cui incomberà il compito di attuare la legge, ma tuttavia valga a limitare un campo del quale essi si sono fino ad oggi (io credo opportunamente) serviti, quello cioè di poter graduare l'estensione del periodo di proroga. E che, d'altra parte, non sia indispensabile attraverso questo sistema, preoccuparsi di ottenere che l'inquilino lasci il più sollecitamente possibile l'immobile, lo dimostra anche quest'altro fatto: che, ove l'inquilino abbia veramente necessità di avere la proroga superiore ai tre mesi, che la legge gli consente, questo inquilino è sempre in grado — e i colleghi avvocati lo sanno benissimo — attraverso le possibilità che offre la procedura civile, di portare avanti il giudizio per un numero di mesi che potrebbe essere indeterminato. Stando fedelissimi alle norme della procedura civile, l'inquilino può avere la possibilità di portare avanti il processo non dico per sei mesi ma anche per un anno, sia nella fase anteriore alla sentenza, sia nella fase posteriore all'esecuzione della sentenza stessa.

Quindi, anche per queste ragioni, ritengo che, se la legge avesse lasciato la possibilità al giudice di concedere, e all'inquilino di farsi concedere una proroga di sei mesi, non si sarebbe perduto tempo e si sarebbe guadagnato anche in decoro, in quanto non si sarebbero costretti determinati inquilini a ricorrere, a determinate pratiche defatigatorie durante la procedura iniziale.

Quello che più ci preoccupa è la soppressione del secondo comma dell'ex articolo 32 del testo della Camera, in cui si vieta nel modo più assoluto che una seconda proroga possa essere concessa dopo la prima.

Qualora, nel secondo comma, si fossero tenute presenti solo le circostanze che avevano autorizzato il giudice a concedere la proroga la prima volta, io avrei potuto comprendere l'osservazione di quei colleghi che avessero detto: ma se una proroga è già stata concessa, riteniamo sia inutile concederla una seconda volta. Invece, lo scopo principale del secondo comma è quello di mettere il giudice nella possibilità di concedere una seconda proroga per circostanze sopravvenute e di carattere diverso da quelle che l'hanno indotto a concedere la proroga la prima volta. In altre parole, se l'inquilino la prima volta, per una determinata causa, si è trovato nella necessità di chiedere e ottenere una proroga, può darsi che, scaduta quella proroga, quella determinata necessità che ha motivato la prima sia venuta a mancare, ma ne siano sorte altre le quali meritino di essere prese in esame, e, quindi, si possa offrire una seconda volta all'inquilino la possibilità di rimanere nell'immobile.

Queste circostanze, che ho cercato di mettere in luce nel modo più chiaro possibile, sono tali, per il nostro gruppo, che meritano di essere valutate e tali da poter indurre i presenti a votare a favore dell'emendamento Capalozza. Io spero che questo nostro invito, contrariamente a quanto è stato fatto fino a questo momento, venga accettato da parte degli altri colleghi.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il testo che l'onorevole Capalozza propone di sostituire al primo comma dell'articolo 34, testo del quale ho già dato lettura.

*(Non è approvato).*

Pongo in votazione il primo comma nel testo del Senato.

*(È approvato).*

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

Al secondo comma l'onorevole Capalozza e gli altri proponenti del precedente emendamento hanno proposto di aggiungere, dopo la parola « dipendenti », le parole « o non ».

Pongo in votazione questo emendamento.  
(*Non è approvato*).

Pongo in votazione il secondo comma nel testo del Senato.

(*È approvato*).

Gli stessi proponenti chiedono che sia ripristinato, in luogo dell'attuale terzo comma, quello corrispondente, già approvato dalla Camera:

« Resta salva la possibilità della ulteriore eccezionale proroga prevista dall'articolo 1 della legge 9 agosto 1948, n. 1078, che dovrà essere applicata anche ai locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, sostituita alla competenza della Commissione arbitrale quella del pretore, che provvede alla concessione della proroga ».

Pongo in votazione questo testo.  
(*Non è approvato*).

Pongo in votazione il terzo comma nel testo del Senato.

(*È approvato*).

Gli stessi proponenti chiedono che il quarto comma del testo del Senato sia sostituito con il seguente:

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

CINCIARI RODANO MARIA LISA. Chiedo di parlare per dichiarazione di voto.  
PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CINCIARI RODANO MARIA LISA. Il nostro gruppo voterà favorevolmente a questo emendamento. La dizione del Senato limita la concessione di un'ulteriore proroga degli sfratti per tutta la durata dell'anno santo alla facoltà discrezionale del pretore. In realtà, dobbiamo considerare che questa disposizione è stata inserita nel disegno di legge dal Senato in seguito ad unanime proposta di tutti i deputati romani che sono nel consiglio comunale e proprio in considerazione di una situazione particolare che si verifica nella città di Roma durante quest'anno 1950.

Ora noi reputiamo che, se questa situazione esiste, cioè se esiste una situazione di fatto, debba essere la legge a stabilirla in

modo tassativo e che non si possa lasciare alla discrezionalità del pretore di giudicare se esista o meno questa situazione particolare. Una volta ammesso che questa situazione particolare c'è, occorre che ci sia una disposizione di legge tassativa.

Vorrei perciò ricordare brevemente ai colleghi la situazione romana, che è notevolmente diversa dalla situazione di altre città, anche di quelle danneggiate e sinistrate più di Roma. Roma è la quarta città d'Italia che ha avuto, in base all'ultimo censimento, il maggior aumento di popolazione, e se si considera che altre due città - Latina e Carbonia - non esistevano nel 1936, ci si rende conto come l'aumento della popolazione a Roma sia stato veramente di carattere straordinario; e infatti, rispetto ad altri capoluoghi di provincia, è la città che ha il maggior aumento mensile di popolazione. Basti dire che l'Istituto delle case popolari, attraverso un accurato studio, ha considerato che mancano a Roma dai 300.000 ai 400.000 vani; basti pensare alle condizioni in cui sono i vani esistenti. E non parlo delle borgate, dove molte di quelle che sono anagraficamente classificate come abitazioni, sono in realtà delle baracche che crollano continuamente, che debbono essere abbandonate ogni volta che piove e rappresentano un rifugio del tutto insoddisfacente per gli occupanti.

Vi sono centinaia di famiglie che vivono a Roma negli alloggi più impensati: nei pollai, in grotte. Del resto, se i colleghi girano per Roma, potranno vedere che sotto il Campidoglio e per la via Flaminia o in altre località vi sono persone che vivono in caverne; cioè Roma ha ancora una popolazione troglodita la quale continua ad aumentare e a moltiplicarsi tranquillamente.

Basti aggiungere che vi sono ancora scuole occupate dagli sfollati e dai sinistrati, e che le poche costruzioni che vengono fatte a prezzi accessibili, e che sono quelle finanziate dal genio civile e dall'E. C. A., sono destinate a liberare le aule scolastiche dagli sfollati, pur essendo anche queste nuove costruzioni del tutto insufficienti a liberare le aule scolastiche occupate.

È quindi evidente che aprire via libera agli sfratti a Roma in questo momento sarebbe già grave di per sé, ma è ancora più grave nella situazione particolare dell'anno 1950, perché mentre da un lato noi abbiamo una costruzione di vani che nell'ultimo anno ha raggiunto i ventimila, cioè inferiori all'aumento normale del fabbisogno in situazioni di normalità, si registra una situazione

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

particolare in conseguenza dell'anno santo. Infatti, accanto a una massa di pellegrini che sono alloggiati negli alberghi e altri alloggi all'uopo predisposti, vi è una notevole quantità di turisti, di visitatori, di pellegrini italiani e stranieri che occupano stanze prese in affitto, piccoli appartamenti trasformati all'uopo. Quindi, quei pochi vani disponibili che esistevano, sono in questo momento occupati e destinati ad altri usi che ad abitazione per i romani.

È evidente che, alla fine dell'anno santo, pur restando gravissima la situazione, vi sarà tuttavia la possibilità di utilizzare quei vani, sia pure come alloggiamenti di fortuna, sarà possibile voglio dire usufruire non solo di quegli alloggi che in occasione dell'anno santo sono adibiti ad altri scopi, ma anche delle costruzioni di vario genere temporaneamente attrezzate per ospitalità alberghiere. Di conseguenza, noi invitiamo la Camera ad accettare l'emendamento Capalozza.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'ultimo comma dell'articolo 34 nel testo della minoranza.

(Non è approvato).

Pongo in votazione l'ultimo comma nel testo del Senato.

(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 35.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Non può essere disposta la esecuzione della sentenza di sfratto da locali adibiti ad esercizio di farmacie senza la previa autorizzazione prefettizia ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 36.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Fino alla data fissata per la esecuzione dello sfratto e durante il periodo di proroga del medesimo, il conduttore è tenuto alle obbligazioni che gli incomberebbero se il contratto di locazione fosse ancora in vigore. »

Gli occupanti per titolo diverso dalla locazione, durante il periodo di proroga dello sfratto, prevista dall'articolo 34, sono tenuti alle obbligazioni che derivano dal titolo in virtù del quale detenevano l'immobile.

Nel caso in cui l'occupazione è senza titolo o manca la determinazione di un equo corrispettivo, il pretore, nel concedere la proroga,

può stabilire il corrispettivo medesimo, che sarà dovuto dall'occupante durante il periodo della proroga ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Si dia lettura dell'articolo 37.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità di un immobile destinato ad uso di abitazione, può essere concesso al conduttore un termine non inferiore a 20 giorni e non superiore a 60 per il pagamento delle pigioni scadute, degli interessi e delle spese giudiziali.

Il provvedimento perde la sua efficacia, qualora il conduttore paghi le somme dovute entro il termine fissato a norma del comma precedente ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

L'articolo 38 è identico al corrispondente articolo 36 del testo della Camera. Passiamo al capo VI: Disposizioni finali e transitorie. Gli articoli 39 e 40 sono identici ai corrispondenti articoli 37 e 38 del testo della Camera. Si dia lettura dell'articolo 41.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Qualora siano necessarie importanti e improrogabili opere per conservare all'immobile la sua destinazione e il locatore, previo interpellato a mezzo di lettera raccomandata, non vi provveda, il conduttore può richiedere al pretore l'autorizzazione a provvedervi direttamente.

Il pretore, adito nelle forme dell'articolo 30, sentiti, ove lo ritenga opportuno, l'ufficio del Genio civile oppure l'ufficio tecnico comunale, determina le opere che il conduttore può effettuare, fissando il termine entro il quale esse devono essere eseguite e il limite massimo delle spese di cui è ammesso il rimborso nei confronti del locatore.

Il conduttore ha diritto, per rivalersi delle spese sostenute, di trattenere l'importo della pigione, detratte una quota non superiore al venti per cento, per il pagamento delle imposte e degli altri oneri gravanti sul proprietario. In caso di contestazione sulla misura della quota decide il pretore.

Il locatore non può esercitare la facoltà prevista dagli articoli 4 e 6 della presente legge fino a quando il conduttore non è soddisfatto nel suo credito ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

Gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra propongono di ripristinare l'articolo 41 del testo della Camera sotto il numero 41-bis:

« 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 ».

Pongo in votazione questa proposta.

(*Non è approvata*).

Si dia lettura dell'articolo 42.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Le disposizioni della presente legge concernenti la proroga delle locazioni, i casi di esclusione e cessazione della medesima, la facoltà di divisione stabilita dall'articolo 6 e gli sfratti, si applicano anche ai procedimenti in corso ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 43.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Le disposizioni della presente legge, concernenti la speciale competenza del pretore, si applicano anche alle controversie dipendenti dall'attuazione di precedenti provvedimenti legislativi. Tuttavia le Commissioni arbitrali previste dall'articolo 9 del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, continuano a funzionare per la definizione delle controversie pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, ma non oltre sei mesi dalla entrata in vigore della legge stessa.

Le controversie, che nel detto giorno non fossero definite, sono devolute, nello stato in cui si trovano, al pretore ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 44.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Il pretore è competente a conoscere delle cause, già devolute agli Uffici comunali reclami per gli affitti istituiti nel territorio della Venezia Giulia dal Governo militare alleato

con l'ordine generale n. 54 del 7 maggio 1946, le quali erano pendenti presso gli stessi Uffici alla data di cessazione nel territorio medesimo del predetto Governo militare alleato.

Il pretore è competente a conoscere altresì dell'appello contro la decisione degli Uffici comunali reclami per gli affitti, se alla data menzionata nel comma precedente, era stato regolarmente proposto ovvero non era ancora decorso il termine per proporlo.

Le cause indicate nei due commi precedenti sono portate davanti al pretore mediante atto notificato, su richiesta della parte più diligente, all'altra parte. La notificazione deve aver luogo nel termine perentorio di sessanta giorni a decorrere da quello in cui entra in vigore la presente legge ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

Si dia lettura dell'articolo 45.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Ai rappresentanti dei locatori e dei conduttori, indicati nell'articolo 30, spetta la indennità preveduta dall'articolo 2, comma primo, del decreto legislativo 8 febbraio 1946, n. 55. Si applicano inoltre il secondo comma del predetto articolo 2 ed il comma primo dell'articolo 3 dello stesso decreto legislativo ».

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.

(*È approvato*).

L'articolo 46 è identico a quello approvato dalla Camera.

Si dia lettura dell'articolo 47.

MERLONI, *Segretario*, legge:

« Con altra legge saranno regolati i rapporti tra l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, gli Istituti autonomi per le case popolari, l'Ente edilizio di Reggio Calabria e similari ed i loro inquilini, anche per quanto riguarda la gestione e assegnazione degli alloggi nelle zone terremotate.

Sino all'emanazione della nuova legge le norme indicate nel capo V contenente disposizioni sugli sfratti sono estese ai sopradetti rapporti ».

PRESIDENTE. A questo articolo gli onorevoli Capalozza, Buzzelli, Giolitti, Chini Coccoli Irene, Marzi e Pollastrini Elettra propongono il seguente emendamento:

« Aggiungere al primo comma le seguenti parole: Senonchè, salvi gli aumenti già di-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 12 MAGGIO 1950

sposti 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 ».

Gli onorevoli Malagugini, Ravera Camilla, Marzi, Cremaschi Olindo, Rossi Maria Maddalena, Torretta, Latorre, Chini Coccoli Irene, Lombardi Carlo, Buzzelli, Massola, Polano, La Marca, Barbieri, Saccenti, Nasi e Del Pozzo hanno chiesto la votazione per appello nominale sull'articolo 47, testo del Senato.

Ritengo che, data l'ora tarda, questa votazione possa essere effettuata all'inizio della seduta pomeridiana. Se non vi sono obiezioni, così rimarrà stabilito.

*(Così rimane stabilito).*

**La seduta termina alle 13.20.**

---

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO DEI RESOCONTI

Dott. ALBERTO GIUGANINO

---

TIPOGRAFIA DELLA CAMERA DEI DEPUTATI