

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1742

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

DE PASQUALE, AMENDOLA PIETRO, AMICONI, ANGELINI GIUSEPPE, ASSENNATO, BARBIERI, BARONTINI, BECCASTRINI, BEI CIUFOLI ADELE, BELTRAME, BORELLINI GINA, BOTTONELLI, BUFARDECI, Busetto, BUZZELLI, CALASSO, CAPONI, CAPRARA, CINCIARI RODANO MARIA LISA, DE GRADA, DIAZ LAURA, DI BENEDETTO, DI PAOLANTONIO, FAILLA, FALETRA, FIUMANÒ, GIORGI, GORRERI, GRASSO NICOLOSI ANNA, GREZZI, GUIDI, IOTTI LEONILDE, MAGNO, MARICONDA, MAZZONI, MESSINETTI, MONASTERIO, MINELLA MOLINARI ANGIOLA, MONTANARI SILVANO, NANNUZZI, PELLEGRINO, PEZZINO, POLANO, RE GIUSEPPINA, ROMEO, ROSSI MARIA MADDALENA, SANNICOLÒ, SANTARELLI ENZO, SFORZA, SILVESTRI, SPECIALE, SULOTTO, TOGNONI, VIDALI, VIVIANI LUCIANA

Presentata il 21 novembre 1959

Proroga delle locazioni e disciplina dei fitti

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'approssimarsi della scadenza fissata alla proroga delle locazioni (31 dicembre 1960) ripone con drammatica urgenza davanti al Parlamento ed al Paese il problema della casa come bene sociale.

Nell'immediato dopoguerra, la gravità della situazione impose come misura necessaria la proroga delle locazioni ed il blocco dei fitti, per offrire all'enorme massa delle famiglie italiane non proprietarie della casa di abitazione, una protezione sia pure parziale contro la svalutazione, gli sfratti, la disoccupazione, l'aumento del costo della vita.

Risultò, sin dall'inizio, chiaro a tutti che il blocco dei fitti non poteva essere perenne, derivando la sua validità appunto dalla grave situazione sociale del Paese, dalla riconosciuta impossibilità per i lavoratori di sopportare l'onere crescente dei fitti correnti sul mercato libero. Fu affermato unanimemente sin da allora che il blocco poteva e doveva finire, senza gravi turbamenti per l'economia nazionale, solo quando si fosse raggiunta una situazione di *normalità* nella disponibilità delle abitazioni e nel livello dei fitti.

L'obiettivo di fornire, quindi, a ciascuna famiglia italiana una casa in affitto o in proprietà, dotata dei minimi conforti, ad un prezzo proporzionato al reddito dei lavoratori (attraverso un intenso programma di investimenti pubblici ed orientando con incentivi gli investimenti privati verso l'edilizia popolare) fu considerato uno tra i compiti più rilevanti della ricostruzione del Paese.

Il regime vincolistico delle locazioni, frutto di anormali circostanze, avrebbe dovuto esaurire gradatamente la sua funzione in corrispondenza con la rapida attuazione dei programmi costruttivi che dovevano consentire agli italiani di accedere senza difficoltà alla locazione o all'acquisto di una casa.

Per stabilire, quindi, se oggi sia possibile lo sblocco o meno, occorre esaminare se, allo stato attuale, il fabbisogno di case a basso prezzo sia stato soddisfatto o quasi, se sia stato conseguito qual tanto di *normalità*, che è premessa indispensabile all'eventuale sblocco.

Per rispondere a questa domanda riteniamo non occorra riesaminare l'intera storia della proroga delle locazioni, dall'inizio ad oggi.

Basta invece limitarsi al raffronto tra la situazione esistente all'inizio del 1955 e quella odierna. All'inizio del 1955, infatti, in occasione dell'esame della vigente legge di proroga, i due rami del Parlamento discussero a fondo ogni aspetto della situazione che è oggetto della nostra proposta e conclusero riconoscendo all'unanimità che le condizioni per lo sblocco delle locazioni non erano ancora presenti nella situazione economico-sociale ed abitativa del nostro Paese.

A quell'epoca il fabbisogno di case, nello schema decennale Vanoni, era stato autorevolmente determinato in 13 milioni di vani.

Oggi il fabbisogno di case è calcolato dalle fonti ufficiali sempre in 13 milioni di vani per i prossimi dieci anni (vedi la relazione alla Camera dei Deputati della IX Commissione permanente al bilancio 1959-60 del Ministero dei lavori pubblici).

A distanza di cinque anni, quindi, il fabbisogno è rimasto invariato, il problema non è stato avviato a soluzione, la situazione è grave così come lo era nel 1955 quando Parlamento e Governo riconobbero impossibile la fine del regime vincolistico.

D'altra parte nessuno può negare che le abitazioni malsane ed improprie non sono state eliminate, malgrado la legge n. 640, mentre la coabitazione ed il sovraffollamento presentano aspetti di immutata gravità e rappresentano in larga misura l'unica triste prospettiva per le nuove famiglie in formazione. La domanda di alloggi del tipo economico e popolare accessibili, per il costo e per il canone di affitto, alle categorie a reddito fisso, si è progressivamente accresciuta.

A fil di logica, quindi, nessuno di coloro i quali sostennero nel 1955 la necessità della proroga quinquennale, dovrebbe oggi dichiararsi favorevole allo sblocco.

Su chi ricade la responsabilità del perdere e dell'aggravarsi di questa situazione?

Ormai non più soltanto dal nostro settore ma da ogni parte le critiche investono direttamente la responsabilità dei Governi democristiani che si sono succeduti in Italia nell'ultimo decennio.

Questi Governi (mantenutisi tutti fedeli ad un unico indirizzo antipopolare nella politica edilizia) sono colpevoli:

1°) di aver lasciato libero il campo alla speculazione sulle aree edificabili, consentendo che sulla fame di case degli italiani si costruissero immense ed incontrollate fortune. I prezzi del suolo su cui dovevano sorgere le

case sono così saliti alle stelle, determinando l'altissimo costo degli alloggi di nuova costruzione, che sommato alla sete di profitto dei nuovi proprietari ed all'assenza di qualunque regola nel campo delle locazioni non prorogate, sta all'origine dell'attuale proibitivo livello dei fitti liberi.

Le proposte di legge volte a stroncare la speculazione sulle aree e a favorire l'acquisizione di esse da parte dei Comuni e degli Enti per l'edilizia popolare, sono state insabbiate per lunghi anni e sono ancora in discussione davanti alla Camera;

2°) di non aver mai voluto, con le opportune provvidenze ed i necessari controlli, incanalare gli investimenti privati verso il settore delle abitazioni economiche e popolari e di aver favorito la tendenza delle Società immobiliari e della proprietà edilizia che, pur utilizzando le agevolazioni tributarie, hanno costruito case di lusso accessibili solo ai ricchi e a categorie di reddito molto elevato. Saturata la domanda dei ceti interessati a questo tipo di abitazioni, la proprietà edilizia (senza alcun controllo e contrariamente alle direttive dello schema Vanoni) ha continuato a costruire e ad immettere sul mercato case con canoni mensili di 30, 40 e 50 mila lire, tentando di assorbire anche le richieste di quella parte delle categorie a reddito fisso che era disposta a sobbarcarsi ai fitti esosi, a comprimere ogni altra spesa per consumi indispensabili, pur di abitare una casa decente.

Per conseguenza oggi si assiste al doloroso spettacolo di decine di migliaia di appartamenti a Roma, Milano, Napoli, Torino, Genova, Palermo e nelle altre città, che rimangono sfitti o invenduti, mentre una massa sempre più numerosa di famiglie italiane rimane senza casa;

3°) di aver consentito che una parte cospicua degli stessi investimenti pubblici nell'edilizia sovvenzionata fosse assorbita da categorie a reddito elevato e sottratta alla parte più povera e bisognosa della popolazione.

Basta a tal proposito esaminare la quota sproporzionata di finanziamenti concessi negli ultimi dieci anni alle cooperative rispetto a quella concessa complessivamente ai comuni, alle province, agli I. A. C. P., all'I. N. C. I. S.

Queste sono le principali responsabilità dei Governi democristiani. Per questi motivi gli investimenti privati e pubblici nell'edilizia di abitazione, pur essendo stati di notevole entità, non hanno né modificato la struttura sociale della situazione abitativa italiana, né alleggerito le pesanti condizioni di miseria

dei ceti meno abbienti, né provocato un abbassamento del livello dei fitti. Essi sono stati invece largamente assorbiti dalla rendita fondiaria e dal profitto capitalistico.

È da rilevare che, tra l'altro, la situazione odierna è aggravata dal fatto che delle due principali leggi sull'edilizia popolare, una (la n. 408-705) è già scaduta senza che il Governo abbia pensato a proporle la proroga e l'altra (la 640) scade nel prossimo esercizio finanziario. Il Governo l'anno scorso ha dichiarato alla Camera (seduta del 31 ottobre 1958) che « ormai tutti i fondi di cui il Ministero dei lavori pubblici disponeva nel settore dell'edilizia pubblica erano stati già impegnati » e che « per far fronte alle pressanti esigenze di nuove case popolari e comunque per i meno abbienti occorreva disporre di nuovi mezzi finanziari ».

Siccome non sono stati ancora predisposti gli opportuni strumenti legislativi per far fronte a queste esigenze, si profila, per i prossimi due anni almeno, una congiuntura critica negli investimenti dello Stato per l'edilizia popolare, con un conseguente particolare aggravamento della natura strutturale della crisi di abitazione in Italia.

Del resto, i due ultimi Governi Fanfani e Segni non hanno potuto tacere questa realtà ed hanno a più riprese annunciato per l'edilizia popolare l'approntamento di misure energiche, di grossi piani, di leggi organiche, senza tuttavia curarsi di far seguire alle parole i fatti.

In questa situazione, non essendo state eliminate le abitazioni malsane e le coabitazioni, avendo i Governi che si sono succeduti impedito le conquiste di quelle condizioni di normalità che avrebbero dovuto accompagnare la fine del regime vincolistico, lo sblocco dei fitti sarebbe un insopportabile colpo alle condizioni di esistenza di milioni di italiani con ripercussioni negative sull'intera economia nazionale.

Noi quindi proponiamo la proroga del blocco per altri cinque anni.

Se si vuole poi, come noi vogliamo, che questa proroga sia l'ultima, è necessario adottare contemporaneamente, senza altri indugi, tutte le misure adatte a creare quella situazione di normalità nel mercato delle abitazioni e nel livello dei fitti che possa consentire l'abolizione del regime vincolistico.

Noi quindi sosteniamo che la proroga del blocco debba essere indissolubilmente ancorata:

a) ad un piano quinquennale di costruzione di case popolari ed economiche destinate

ai ceti meno abbienti, da finanziarsi a totale carico e a mezzo dei contributi e delle agevolazioni dello Stato, e che sia di ampiezza tale da coprire l'attuale fabbisogno.

Nella colpevole carenza delle annunziate iniziative governative, il Gruppo parlamentare comunista presenterà prossimamente al Parlamento una proposta di legge organica, basata su un piano quinquennale di costruzioni, su fonti di finanziamento adeguate, su un sistema differenziato di incentivi che orienti davvero gli investimenti privati verso l'edilizia popolare, sulla unificazione e democratizzazione degli Enti e dei criteri che in atto disordinatamente sovrintendono all'edilizia popolare;

b) a misure fiscali dirette a colpire la rendita sul suolo edificabile ed alla imposizione di limiti e vincoli sulla proprietà privata del suolo urbano, sì da consentire ai comuni la formazione di intere zone edificabili da destinare alla costruzione di case popolari a basso costo. Il Gruppo parlamentare comunista si batte attualmente per il sostanziale miglioramento e la rapida approvazione delle proposte di legge sulle aree, tuttora in discussione al Parlamento;

c) ad una generale regolamentazione di tutti i fitti, che in base a criteri obiettivi e partendo dalla classificazione catastale, stabilisca dei limiti massimi entro i quali i canoni delle locazioni private devono essere contenuti, onde proibire la speculazione sugli alti fitti e pervenire tra cinque anni ad una situazione che elimini le ingiuste sperequazioni tra inquilini e inquilini e tra proprietari e proprietari in atto sottoposti o meno al blocco dei fitti. L'equo temperamento, infatti, tra fitti bloccati e fitti liberi non può e non deve — a nostro avviso — realizzarsi portando i primi al massimo livello dei secondi, bensì offrendo a chi non è proprietario di casa ed è costretto a vivere in casa d'altri, provvedimenti legislativi che lo proteggano contro le speculazioni.

Ciò premesso, passiamo ad una breve illustrazione delle tre parti che compongono la nostra proposta.

I. — PROROGA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI.

Pur rimanendo pienamente valido per noi il giudizio negativo varie volte formulato in Parlamento sulle due leggi 23 maggio 1950, n. 253, e 1° maggio 1955, n. 368, riteniamo opportuno considerare la nostra pro-

posta di proroga nel quadro delle norme stabilite in quelle due leggi senza avanzare sostanziali modifiche, soprattutto allo scopo di non porre ostacoli alla necessaria speditezza nell'esame che il Parlamento farà della presente proposta.

La durata della nuova proroga è di cinque anni (fino al 31 dicembre 1965) perché, secondo noi, deve essere eguale al periodo di attuazione del piano quinquennale di costruzioni da cui dipendono — come sopra è detto — le condizioni nuove che possono por fine al regime vincolistico.

Considerato che i precedenti aumenti apportati in base alla legge 1° maggio 1955, n. 368, hanno elevato i canoni ad aliquote piuttosto sensibili e che d'altra parte la capacità di acquisto della maggioranza dei cittadini è rimasta pressoché stazionaria, si propone che nessun aumento venga praticato sui canoni di locazione, per tutta la durata della nuova proroga.

Non si può tuttavia ignorare l'esistenza di quei casi in cui il reddito del conduttore è superiore a quello del locatore oppure di quei casi in cui il profitto che il locatore trae dall'immobile bloccato è tale da far risultare palesemente oneroso il blocco per il piccolo proprietario.

In questi casi, ripristinando una più precisa e tassativa formulazione al concetto espresso nell'articolo 3 della legge 1° maggio 1955, n. 368, si propone che — a giudizio delle Commissioni arbitrali già previste dal decreto-legge 12 ottobre 1945, n. 669 — possa essere concesso un aumento non superiore al 20 per cento annuo, fino al limite massimo non superabile di cui all'articolo 9 della presente proposta.

Per evitare comunque errate applicazioni di tale principio, si ritiene indispensabile stabilire (a difesa dell'inquilino) un limite di reddito di 2 milioni annui, al di sotto del quale, in nessun caso, il canone possa essere aumentato.

II. — DISCIPLINA DEI FITTI LIBERI.

Se gli inquilini a fitto bloccato devono essere tutelati, come lo sono, di fronte alla minaccia di sfratto e di indiscriminati aumenti, coloro che sono costretti a pagare fitti liberi, la cui esosità è arcinota, a maggior ragione non possono essere abbandonati in una situazione per gran parte di loro intollerabile.

Centinaia di migliaia di famiglie che hanno stipulato contratti di affitto posteriormente al 1° marzo 1947 sia per case di vecchia costruzione sia per case di nuova costruzione soffrono decurtazioni notevolissime dei loro bilanci a causa dei fitti che talora assorbono fino al 40 per cento del loro reddito.

È un problema questo che deve essere affrontato e risolto per elementari ragioni di giustizia e di equità.

Noi proponiamo appunto una regolamentazione che si basi su elementi economici certi ed inoppugnabili e che serva non ad abbassare artificiosamente gli attuali fitti liberi, bensì soltanto a stroncare le punte speculative che — approfittando della attuale fame di case — assicurano ingiustificati guadagni ai proprietari e specialmente alle Società immobiliari.

L'articolo 9 della nostra proposta stabilisce che i canoni di locazione non possono superare la misura risultante dal reddito lordo determinato nel nuovo catasto edilizio urbano moltiplicato per 65.

Nel nuovo catasto edilizio urbano sono registrate singolarmente tutte le unità immobiliari (appartamenti) esistenti in ogni comune della Repubblica, con l'indicazione della ditta proprietaria, della consistenza in vani e della ubicazione esatta.

Ciascuna unità immobiliare è collocata, in base all'accertamento delle sue caratteristiche, nella appropriata categoria e classe.

Il gruppo A del nuovo catasto edilizio urbano (case di abitazione) è diviso nelle seguenti categorie ed ha la seguente consistenza:

A-1	case signorili	28.480	unità immobiliari	398.289	vani
A-2	case civili	581.360	»	4.572.750	»
A-3	case economiche	1.149.755	»	6.458.455	»
A-4	case popolari	3.551.985	»	13.705.006	»
A-5	case ultra popolari	2.067.646	»	5.147.015	»
A-6	case rurali	1.499.035	»	4.296.792	»
A-7	villini	87.429	»	762.432	»
A-8	ville	20.283	»	392.537	»
A-9	castelli	1.085	»	45.528	»
A-10	uffici o studi	45.004	»	214.632	»
A-11	alloggi tipici	21.087	»	55.829	»
Totale		9.053.149		36.049.265	

All'interno di ciascuna categoria vi è una ulteriore suddivisione in classi.

Per ciascuna categoria e classe nel nuovo catasto edilizio urbano è stato determinato, in base a scrupolose indagini, il reddito fondiario annuo lordo che equivale al fitto medio ritratto nel triennio 1937-39, considerando anche elementi accessori come la manutenzione, eventuali oneri, interessi o altro.

Per ciascun appartamento, quindi, essendo stati ultimati i lavori del nuovo catasto edilizio urbano, noi possediamo l'indicazione del reddito lordo all'epoca 1937-39.

Moltiplicando questo dato certo, incontestabile, contenuto nelle tabelle del nuovo catasto edilizio urbano pubblicate sulla *Gazzetta Ufficiale*, per 65 volte (che è il coefficiente della trasformazione del valore della lira in base agli indici del costo della vita dal 1938 ad oggi) si ricavano canoni di fitto la cui obiettività ed equità, in rapporto al valore venale degli alloggi, risulta difficilmente contestabile.

Riportiamo a titolo puramente indicativo (data la estrema varietà del reddito lordo stabilito per le varie categorie e classi nelle varie zone censuarie delle varie città) alcuni esempi dai quali si evince quale risulterebbe il canone massimo mensile di fitto per vano legale, applicando la regolamentazione da noi proposta.

Roma (prima zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 3^a classe) lire 7.843 per vano legale;
casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 6.814 per vano legale;
casa economica (A-3 di 1^a classe) lire 3.800 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 3.258 per vano legale;

Milano (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 5.243 per vano legale;
casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 4.062 per vano legale;
casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 3.325 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 3^a classe) lire 2.784 per vano legale;

Napoli (dodicesima zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 5.275 per vano legale;
casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 3.763 per vano legale;

casa economica (A-3 di 1^a classe) lire 2.367 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 1.665 per vano legale;

Bologna (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 3^a classe) lire 4.377 per vano legale;
casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 3.833 per vano legale;
casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 3.304 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 3^a classe) lire 1.939 per vano legale;

Venezia:

casa signorile (A-1 di 3^a classe) lire 4.580 per vano legale;
casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 3.680 per vano legale;
casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 2.448 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 3^a classe) lire 1.830 per vano legale;

Bari (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 1^a classe) lire 6.489 per vano legale;
casa civile (A-2 di 4^a classe) lire 3.780 per vano legale;
casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 2.719 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 2.388 per vano legale;

Messina:

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 5.400 per vano legale;
casa civile (A-2 di 4^a classe) lire 3.435 per vano legale;
casa economica (A-3 di 4^a classe) lire 2.540 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 5^a classe) lire 1.305 per vano legale;

La Spezia (prima zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 4.772 per vano legale;
casa civile (A-2 di 2^a classe) lire 3.412 per vano legale;
casa economica (A-3 di 2^a classe) lire 2.247 per vano legale;
casa popolare (A-4 di 2^a classe) lire 1.560 per vano legale.

Alle Commissioni per l'equo fitto è affidato il compito entro un margine del 10 per cento di temperare eventuali casi di evidente ano-

malia rispetto ai criteri informativi della presente proposta.

A distanza di cinque anni questa regolamentazione, confortata dall'esperienza, potrebbe costituire la base per una legge organica e dinamica sui fitti privati, in coincidenza anche con la revisione quinquennale del nuovo catasto edilizio urbano.

Condizione di tutto è che il nuovo catasto edilizio urbano entri in attivazione entro il 1° gennaio 1961: la relativa legge è stata approvata dal Senato ed è in discussione alla Camera.

III. — DISCIPLINA DEI CANONI E DELLE LOCAZIONI DEGLI ALLOGGI DI TIPO POPOLARE ED ECONOMICO COSTRUITI CON CONTRIBUTO DELLO STATO.

Anche le case popolari gestite in atto dagli I. A. C. P., dall'I. N. C. I. S., dalle Ferrovie e dalle Poste e dagli Enti simili sono sottoposti a continui indiscriminati aumenti di fitto.

In ogni città italiana gli inquilini delle case popolari hanno dovuto lottare a lungo per limitare le pretese degli Enti e del Ministero dei lavori pubblici, in ordine agli aumenti.

E dire che, nove anni fa, l'articolo 47 della legge 23 maggio 1950, n. 253, concernente le norme per le locazioni di immobili urbani, stabiliva di regolare con altra apposita legge i rapporti tra gli Istituti autonomi case popolari ed i loro inquilini. In nove anni il Governo non ha trovato modo di presentare al Parlamento tale proposta di legge. E in questo tempo si è proceduto dappertutto ai cosiddetti *adeguamenti* delle pigioni delle case popolari, che si fanno in base a

piani finanziari degli Enti approvati con decreti interministeriali dei lavori pubblici e del tesoro, in forza del decreto legislativo n. 667 del 5 ottobre 1945, senza alcuna possibilità per gli inquilini degli I. A. C. P., dell'I. N. C. I. S., delle ferrovie, di avvalersi delle protezioni in vigore per le locazioni private.

A noi pertanto è parso legittimo proporre il divieto di aumenti di qualsiasi natura sulle pigioni delle case popolari fino a quando il Governo non assolverà al dovere che gli deriva dall'articolo 47 della legge 23 maggio 1950, n. 253, fino a quando cioè non saranno regolati per legge i rapporti tra gli Enti che affittano case costruite con il concorso dello Stato ed i rispettivi inquilini.

Inoltre siccome siamo in fase di applicazione della legge sul riscatto delle case popolari, ci è parso necessario proporre che i canoni pagati dagli inquilini riscattanti dall'epoca dell'entrata in vigore della legge sul riscatto fino alla data della stipula del contratto vengano scomputati sul prezzo dell'alloggio acquistato e ribadire inoltre i noti principi della volontarietà del riscatto, della inamovibilità dei non riscattanti, anche se pensionati dello Stato e delle ferrovie dello Stato.

La nostra proposta, in conclusione, copre l'intera superficie dei fitti (bloccati, liberi e popolari) avanzando misure, che speriamo la Camera vorrà accogliere, limitate ad un periodo di 5 anni, ma tali da suscitare la coscienza della improrogabile necessità di affrontare nella sua interezza — e non con provvedimenti parziali ed insufficienti — questo campo così importante per il tenore di vita del popolo italiano.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO PRIMO.

PROROGA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

ART. 1.

La proroga dei contratti di locazione e sublocazione disposta nell'articolo 1 della legge 1° maggio 1955, n. 368, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1965.

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.

ART. 2.

I contratti di locazione e sublocazione stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 e scadenti anteriormente al 31 dicembre 1965 sono compresi nel vincolo 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.

La sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione di cui all'articolo 24 della legge 23 maggio 1950, n. 253, limitatamente alla sublocazione di una parte dell'appartamento, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1965.

ART. 3.

I canoni delle locazioni di immobili, anche se adibiti ad uso diverso dall'abitazione, prorogate ai sensi della presente legge, non possono essere sottoposti ad aumenti di sorta durante gli anni ai quali si riferisce la proroga, eccezion fatta per i casi previsti dal seguente articolo 5.

ART. 4.

In ogni capoluogo di mandamento, entro il 31 dicembre 1960, dovranno essere rico-

stituite le Commissioni arbitrali di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

Il funzionamento di dette Commissioni sarà regolato dagli articoli 23, 24 e 25 del citato decreto legislativo.

ART. 5.

Qualora il contratto di locazione risulti palesemente oneroso in danno del locatore, in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del locatore stesso e quelle del conduttore, o al profitto che questo ultimo trae dall'immobile locato, il locatore può chiedere alla Commissione arbitrale di cui al precedente articolo 4 la modificazione del contratto stesso entro i limiti di un aumento del 20 per cento annuo, da computarsi anno per anno sul canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

L'aumento può essere però concesso solo quando il reddito complessivo annuo del conduttore e dei componenti il nucleo familiare con esso conviventi superi la somma di lire 2.000.000.

Per effetto dell'aumento stesso il canone non può superare il limite di cui al successivo articolo 9.

ART. 6.

Il primo comma dell'articolo 5 della legge 1° maggio 1955, n. 368, è abrogato.

Il pretore ha facoltà, sull'intero territorio della Repubblica, di prorogare la esecuzione degli sfratti da immobili adibiti per uso di abitazione, per un periodo da sei mesi a due anni, tenendo conto: delle difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio; della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile; della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona e nello stesso quartiere.

La proroga disposta dal presente articolo è estesa agli inquilini dell'I. N. C. I. S., degli I. A. C. P. e similari, per un periodo da tre a sei anni.

ART. 7.

Per quanto non previsto nei precedenti articoli continuano ad osservarsi, in quanto compatibili, le norme delle leggi 23 maggio 1950, n. 263, e 1° maggio 1955, n. 368.

TITOLO SECONDO.

DISCIPLINA DEI CANONI DI LOCAZIONI RELATIVE AD IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE O AD ESERCIZIO DI ATTIVITÀ ARTIGIANE E PROFESSIONALI, NON PROROGATE DALLE LEGGI 23 MAGGIO 1950, N. 253 E 1° MAGGIO 1955, N. 368

ART. 8.

Il nuovo catasto edilizio urbano entra in conservazione simultaneamente su tutto il territorio della Repubblica alla data del 1° gennaio 1961.

ART. 9.

A decorrere dal 1° gennaio 1961 i canoni di locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione o ad esercizio di attività artigiane e professionali, stipulate dopo il 1° marzo 1947 e comunque non prorogate ai sensi delle leggi 23 maggio 1950, n. 253, e 1° maggio 1955, n. 368, non possono superare la misura risultante dal reddito lordo determinato nel nuovo catasto edilizio urbano ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificato con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, moltiplicato per 65 volte.

Il conduttore dell'immobile locato è però tenuto a corrispondere, fino alla scadenza del contratto, il canone convenuto anche se superiore alla misura stabilita dal primo comma.

ART. 10.

È nullo il patto per il quale il conduttore o il subconduttore sia tenuto al pagamento di un canone superiore a quello risultante dall'applicazione della presente legge, qualunque ne sia il contenuto apparente.

Il canone determinato secondo la norma del precedente articolo 9 si sostituisce di diritto a quello contrattuale.

ART. 11.

Presso le Preture è costituita una Commissione per l'equo fitto, presieduta dal pretore e composta dal procuratore delle imposte, da un rappresentante dell'Ufficio tecnico erariale, da un rappresentante dei proprietari di immobili iscritti al ruolo delle imposte e da un rappresentante degli inquilini non proprietari. Ambedue questi ultimi sono designati dal Consiglio provinciale e scelti tra gli abitanti delle relative circoscrizioni.

ART. 12.

Alle Commissioni per l'equo fitto costituite in forza del precedente articolo 11 è devoluto il compito di controllare se il canone di locazione degli immobili è corrispondente alle norme stabilite nel precedente articolo 9.

Su richiesta del locatario o del conduttore, e per giustificati motivi inerenti alle condizioni economiche del locatario o del conduttore oppure ad evidenti errori di classificazione degli immobili nel nuovo catasto edilizio urbano, la Commissione può, sentite le parti, autorizzare un canone di affitto che sia ridotto o maggiorato rispetto a quello stabilito nel precedente articolo 9, in misura non inferiore e non superiore al 10 per cento.

TITOLO TERZO.

DISCIPLINA DEI CANONI E DELLE
LOCAZIONI DEGLI ALLOGGI DI TIPO
POPOLARE ED ECONOMICO COSTRUITI
A TOTALE O PARZIALE CARICO
DELLO STATO

ART. 13.

Gli articoli 1, 2 e 3 del decreto legislativo luogotenenziale 5 ottobre 1945, n. 677, sono abrogati.

Le pigioni degli alloggi costruiti a totale o parziale carico dello Stato e date in locazione dall'I. N. C. I. S., dall'Amministrazione ferroviaria, dagli Istituti autonomi per le case popolari e simili, non possono essere sottoposte ad aumenti fino a quando non sarà emanata la legge di cui all'articolo 47 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

È parimenti vietato praticare aumenti sulle pigioni di cui al precedente comma anche in occasione di rinnovo del contratto di locazione dell'alloggio in favore di altro assegnatario.

ART. 14.

L'ammontare delle pigioni degli alloggi di tipo popolare ed economico che saranno ceduti in proprietà agli assegnatari che ne erano in godimento, in virtù del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, corrisposte dal 1° marzo 1959 fino alla data della stipula dell'atto di cessione in proprietà, sarà detratto dal prezzo dell'alloggio ceduto.

ART. 15.

Gli assegnatari degli alloggi di cui all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, che non esercitano la facoltà di riscatto per qualsivoglia motivo, conservano il godimento dell'alloggio in cui abitano con rapporto di locazione semplice.

Tale diritto spetta anche agli inquilini dell'I. N. C. I. S., dell'Amministrazione ferroviaria e di altre Amministrazioni dello Stato sottoposti a trattamento di quiescenza.

Il collocamento a riposo o, per i militari, la cessazione dal servizio attivo non costituiscono motivo di risoluzione del contratto di affitto con l'I. N. C. I. S., l'Amministrazione ferroviaria e le altre Amministrazioni dello Stato.

In caso di morte del locatario l'alloggio concesso sarà mantenuto in uso alla vedova o ai figli minori, sempreché essi o i familiari con loro conviventi non abbiano proventi di natura diversa dalla pensione.