

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1584

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

DE PASQUALE, AMENDOLA PIETRO, TODROS, CAPRARA, RE GIUSEPPINA, SULOTTO, ROSSINOVICH, VESPIGNANI, CIANCA, NAPOLITANO LUIGI, BUSETTO, NANNUZZI, SPECIALE, GALLUZZI, POERIO, ASSENNATO, PEZZINO, D'ALEMA, SPAGNOLI, PIRASTU, DIAZ LAURA, BERNETIC MARIA

Presentata il 6 agosto 1964

Regolamentazione dei canoni di affitto degli immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che abbiamo l'onore di sottoporre al Parlamento tende ad ottenere, prima della imminente scadenza del regime vincolistico delle locazioni urbane (dicembre 1964) una regolamentazione generale dei canoni di affitto degli immobili destinati ad abitazione o ad uso diverso.

I motivi per i quali una tale regolamentazione si impone sono universalmente noti e generalmente non contestati. È noto, infatti, che subito dopo la guerra (1947) e successivamente ad ogni rinnovo del blocco (1950, 1955, 1960) la necessità di mantenere in vigore il regime vincolistico veniva motivata in base alla evidente anormalità del mercato libero delle locazioni (esosità dei canoni e penuria di alloggi).

Attualmente l'anormalità del mercato perdura, con fenomeni di aggravamento nelle grandi aree metropolitane e nei centri urbani, e cagione del peso enorme esercitato, in questi anni, dalla rendita fondiaria sulla edificazione privata e dell'insufficiente intervento pubblica nella produzione edilizia. Ne consegue che la disponibilità di alloggi a fitti sopportabili è oggi del tutto irrilevante rispetto al fabbisogno nazionale determinato nel rap-

porto del Vice Presidente del C.N.P.E. in ben 21 milioni di vani per il prossimo decennio.

Peraltro, secondo recentissime indagini, una parte della domanda che prima era rivolta all'« acquisto » anche rateale della casa, a causa degli enormi aumenti verificatisi nel costo delle costruzioni, si è spostata verso la « locazione », determinando nuove spinte all'aumento dei fitti, la cui misura ha raggiunto nelle grandi città, nei sette mesi del 1964, la media del 20 per cento rispetto all'anno precedente.

La persistente ed aggravata anormalità del mercato locativo ha avuto del resto la sua indiscutibile riprova nel fatto che il Parlamento recentissimamente ha dovuto intervenire con due leggi (30 settembre 1963, n. 1307 e 6 novembre 1963, n. 1444) per porre un freno al dilagare degli sfratti ed alla esosità dei fitti nelle abitazioni « libere », non sottoposte a vincoli legislativi.

È evidentemente assurdo supporre che sia possibile liberalizzare le locazioni vincolate nello stesso momento in cui si è costretti ad imporre una regola alle locazioni « libere ».

Ciò premesso, reputiamo grave errore rispondere, come nel passato, alla generale esigenza di una regolamentazione dei fitti e delle

locazioni con interventi improvvisati, transitori, limitati, che aggravano la confusione e le sperequazioni, dando vita ad una fungaia di leggi e leggine (dal 1961 in poi ne sono state approvate 10) non conducenti allo scopo.

Si chiede, pertanto, una disciplina organica per tutte le locazioni, che non si esaurisca nella semplice proroga dei blocchi vecchi e nuovi, ma che, superando i blocchi, sia tale da garantire l'inquilino, remunerando equamente il capitale investito nelle costruzioni.

Il contenuto di tale disciplina si concretizza nei seguenti punti:

1) determinazione dei canoni di affitto di tutti gli immobili in misura non superiore al reddito loro determinato dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano, moltiplicato per il coefficiente di trasformazione del valore della lira in base agli indici del costo della vita, e maggiorato — per gli edifici recenti — di una aliquota annuale fissa (articoli 1 e 2).

2) istituzione di Commissioni provinciali per l'equo canone con poteri di determinare i fitti e le aliquote di maggiorazione di cui al punto precedente e di fissare i canoni relativi agli immobili non ancora censiti in Catasto, tenendo conto dei costi di costruzione secondo i prezzi vigenti per l'edilizia sovvenzionata (articoli 4, 5, 6).

3) Durata quinquennale dei contratti di locazione, fatto salvo il diritto dell'inquilino a risolvere il contratto mediante congruo preavviso, prima della scadenza (articoli 7 e 8).

4) Limitazione degli sfratti ai motivi di giusta causa quali sono per esempio — oltre la morosità — il bisogno del locatore di occupare l'immobile per sé o per un membro della propria famiglia o la disponibilità da parte dell'inquilino di altro alloggio idoneo (articoli 9 e 10).

5) definizione del rapporto tra locatore e conduttore, relativamente alle spese condominiali (articoli 11, 12, 13, 14).

* * *

La regolamentazione legislativa dei fitti è una misura che si impone in difesa dei redditi dei lavoratori, proprio perché durante il ventennio della restaurazione capitalistica e della espansione monopolistica, le leggi che hanno presieduto alle costruzioni edilizie sono state quelle della rendita e del profitto.

La politica edilizia dei governi di centro e di centro-sinistra è stata sempre dominata dalla preoccupazione di non disturbare in

nessun modo l'essenza speculativa del processo di edificazione. Se, viceversa, negli anni trascorsi, gli investimenti privati e pubblici fossero stati indirizzati secondo l'interesse della collettività, oggi molti problemi sarebbero già risolti.

Pertanto, il gruppo parlamentare comunista da tempo si batte per far prevalere una politica che affronti il problema della casa in termini nuovi.

Le nostre proposte per una nuova politica dell'abitazione possono essere così riassunte.

In primo luogo si impone la riforma dell'attuale assetto della proprietà del suolo edificabile, che elimini il parassitismo della rendita urbana ed assicuri il controllo pubblico su ogni attività edilizia e su ogni iniziativa di insediamento, fino a realizzare la proprietà pubblica del suolo urbano.

Se il comune sarà posto in condizione di possedere tutte le aree destinate all'edificazione, espropriandole a prezzi resi liberi dagli incrementi di valore accumulati in questi anni su di esse dai privati, se potrà disporre la diretta utilizzazione o la cessione del diritto di superficie secondo criteri di utilità pubblica e sociale, se potrà — quando sia necessario ristrutturare la residenza attraverso la modifica dei piani regolatori — revocare il diritto di superficie e riutilizzare le aree già edificate, la causa principale dell'alto costo degli alloggi verrà ad essere rimossa.

Questa è la riforma base per la quale bisogna lottare come presupposto ad una nuova politica della casa. E per questo il gruppo parlamentare comunista ha presentato in Parlamento un progetto di nuova legge urbanistica, il cui esame non è stato ancora iniziato per la violenta opposizione della maggioranza governativa.

Realizzare la proprietà pubblica del suolo urbano significa trasferire, in forma modificata, alla società i frutti del complessivo sviluppo sociale.

Ottenere un tal risultato tuttavia — nella attuale fase di sviluppo tecnico e di concentrazione crescente dell'industria italiana — non basta ancora per assicurare una politica della casa.

Infatti, per adeguare le capacità produttive dell'industria edilizia italiana all'enorme fabbisogno di alloggi e per ridurre gli attuali costi, bisogna agire sui materiali e sulle tecniche di costruzione, operando una decisa svolta per la industrializzazione e la razionalizzazione dell'intero processo produttivo edilizio, per la revisione della organizzazione del settore volta ad ottenere maggiori economie

dei tempi di esecuzione, per la standardizzazione e la prefabbricazione dei materiali.

I grandi imprenditori privati fabbricanti di materiali da costruzione sono già su questa strada ed al vertice dell'industria edilizia si sta verificando un rapido processo di concentrazione, necessario per assicurare un profitto crescente agli investimenti. Per l'industria privata infatti si tratta ormai di diminuire il divario tra il volume degli investimenti lordi nelle abitazioni ed il volume della produzione realizzata. Nell'ultimo quinquennio, in particolare, con un tasso medio di produzione di circa il 4,7 per cento gli investimenti hanno registrato un tasso medio di quasi il doppio, 9,1 per cento.

C'è una spinta oggettiva, quindi, verso un rapido ammodernamento del processo produttivo. Si profila concreto il pericolo che — colpita la rendita fondiaria — il profitto monopolistico assorba i nuovi margini creati da un diverso regime della proprietà dei suoli a tutto danno della collettività.

Un seconda misura economica di grande rilievo si impone quindi con urgenza: l'intervento diretto dello Stato, attraverso le industrie a partecipazione statale, nel processo di industrializzazione e di razionalizzazione del settore edilizio. L'intervento dello Stato nella produzione edilizia è condizione indispensabile per la riduzione dei costi, per il controllo dei prezzi e contro la formazione di nuove rendite di monopolio. Unificando e migliorando i tipi dei materiali, producendoli su larga scala, si potrà imprimere un nuovo impulso alle costruzioni, lasciando nel contempo un sufficiente spazio economico alle numerosissime imprese edili di piccole e medie dimensioni.

Come si vede l'alternativa da noi proposta alla vecchia politica edilizia delle classi dirigenti, postula un netto superamento del concetto stesso di edilizia « economica e popolare » ed è basata, invece, sull'attuazione di profonde riforme nei due campi essenziali delle aree e della produzione, in modo che i poteri pubblici possano condizionare e dirigere lo sviluppo di tutte le iniziative residenziali.

Urgono, tuttavia, e richiedono soluzioni a breve termine i problemi segnalati all'inizio di questa relazione: la particolare penuria di alloggi con le caratteristiche sociali e territoriali emerse nel decennio del « miracolo » ed il livello dei fitti privati.

Il nostro gruppo intende dare all'uno e all'altro di questi problemi una risposta che non contraddica alle linee di fondo della nostra politica, e che sia, nello stesso tempo, ca-

pace di soddisfare le aspettative immediate delle masse.

La nostra proposta avanzata nella passata legislatura per l'intervento diretto dello Stato nella costruzione di almeno 8 milioni e 700.000 vani nel prossimo decennio si è rivelata profondamente giusta.

Infatti solo per soddisfare il bisogno straordinario di alloggi, dovuto ai fenomeni particolari di questo periodo, (emigrazione interna, abitazioni improprie e blocco dei fitti) occorrono 10 milioni di vani costruiti con l'iniziativa diretta dello Stato.

Tenuto conto che 1 milione e 300.000 vani dovrebbero essere costruiti con il recente piano decennale case per lavoratori, resta confermata — nella sua entità — la proposta avanzata dal nostro partito in Parlamento, che il primo Governo di centro-sinistra rifiutò di discutere. Un intervento così massiccio dello Stato deve comunque seguire le misure di riforma ed inserirsi in esse.

Altrimenti si trasformerebbe subito in un nuovo grosso regalo alla speculazione fondiaria ed edilizia.

Le case che saranno costruite dallo Stato o col suo contributo dovranno sorgere cioè su terreni espropriati e concessi dai comuni in base ai nuovi poteri, ed alle nuove indennità che saranno fissate dalla legge urbanistica. I materiali impiegati per la loro costruzione dovranno essere forniti dall'industria di Stato, per un tipo unico e migliore di alloggio, con cubature più ridotte, ed un numero di stanze più adeguato alla esplicazione di ogni attività familiare.

Le misure da noi proposte sono quanto mai chiare:

- a) la riforma urbanistica;
- b) l'intervento dello Stato nella produzione edilizia;
- c) investimenti pubblici per l'edilizia popolare e sovvenzionata sufficienti per la costruzione di 8-10 milioni di vani in un quinquennio.

Tutti comprendono però che la concreta attuazione di queste proposte dipende da una radicale trasformazione degli attuali indirizzi di politica economica, dal prevalere di una politica generale di programmazione democratica, dalla riforma amministrativa dello Stato.

Ma lo sbocco della recente crisi di Governo, il contenuto degli accordi tra i partiti democristiano, socialista, socialdemocratico e repubblicano, le dichiarazioni programmatiche del secondo governo Moro, con l'accantonamento di ogni riforma e con l'esplicita riconferma dei vecchi indirizzi centristi di politica

economica, stanno a dimostrare quanto sia difficile imboccare una nuova via anche nell'edilizia, quanto siano potenti le forze legate alla speculazione.

Il secondo governo Moro ripudia infatti i contenuti innovatori della proposta disciplina urbanistica, limitando al massimo l'esproprio generale e preventivo, scegliendo un sistema di indennizzo (la legge di Napoli) che non blocca gli incrementi di valore delle aree, lasciando indisturbata la spirale speculativa sulle aree di risulta.

Il secondo governo Moro ripudia anche lo schema di programma quinquennale elaborato dall'ex Ministro del bilancio, onorevole Giolitti, in cui venivano accolte in larga parte le nostre proposte per una nuova politica edilizia, in cui cioè erano previsti sia un iniziale intervento dell'industria di Stato nella produzione dei materiali, come anche adeguati investimenti pubblici per l'edilizia popolare. Alle previsioni dello schema Giolitti, l'onorevole Moro ha sostituito misere indicazioni circa una diversa utilizzazione a favore della industria privata, dei fondi della GESCAL che, peraltro, ormai a tutti appaiono una goccia d'acqua nel gran mare dei bisogni abitativi del nostro paese.

In queste condizioni è facile prevedere un rilancio della produzione edilizia italiana sulla vecchia base degli incentivi di speculazione e quindi nuovi aumenti nei fitti e nei prezzi.

Più che mai urgente e necessaria quindi appare la regolamentazione da noi proposta.

* * *

Per quel che riguarda il suo contenuto, noi proponiamo una regolamentazione che si basi su elementi economici certi ed inoppugnabili e che serva non ad abbassare arbitrariamente gli attuali fitti liberi, bensì soltanto a depurarli dai sovraprofiti di speculazione verificatisi in questi anni, attraverso un meccanismo oggettivo riferito ai valori catastali di tutte le locazioni. Il canone risultante da questo meccanismo non dovrà raggiungere gli attuali livelli di mercato, né ridursi al livello dei fitti attualmente bloccati, e dovrà conservare una mobilità solo in riferimento al costo della vita.

L'articolo 1 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 il coefficiente di trasformazione del valore della lira in base agli indici del costo della vita (attualmente 74 volte sul 1938).

Nel nuovo catasto edilizio urbano, come è noto, sono registrate singolarmente tutte le unità immobiliari (appartamenti e negozi) 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. 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 74 volte (che è il coefficiente della trasformazione del valore della lira in base agli indici del costo della vita dal 1938 ad oggi) si ricava il canone di affitto da valere per ciascun appartamento.

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 8.500 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 7.500 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 1^a classe) lire 4.300 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 3.700 per vano legale;

Milano (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 6.000 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 4.600 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 4.000 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 3^a classe) lire 4.000 per vano legale;

Napoli (dodicesima zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 6.000 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 4.000 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 1^a classe) lire 3.000 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 2.300 per vano legale;

Bologna (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 3^a classe) lire 5.000 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 4.500 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 3.800 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 3^a classe) lire 2.300 per vano legale;

Firenze:

casa signorile (A-1 di 2^a classe) lire 4.800 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 2^a classe) lire 3.800 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 2^a classe) lire 3.000 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 2^a classe) lire 2.300 per vano legale.

Venezia:

casa signorile (A-1 di 3^a classe) lire 5.800 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 3^a classe) lire 4.000 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 3.000 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 2.200 per vano legale;

Bari (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 1^a classe) lire 7.000 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 4^a classe) lire 4.500 per vano legale;
 casa economica (A-3 di 3^a classe) lire 3.100 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 4^a classe) lire 2.800 per vano legale;

Cagliari (seconda zona censuaria):

casa signorile (A-1 di 1^a classe) lire 3.500 per vano legale;
 casa civile (A-2 di 1^a classe) lire 3.000 per vano legale;

casa economica (A-3 di 1^a classe) lire 2.000 per vano legale;
 casa popolare (A-4 di 2^a classe) lire 1.800 per vano legale.

L'obiettività del meccanismo stabilito all'articolo 1 risulta difficilmente contestabile per la remunerazione dei capitali investiti in abitazioni prima della guerra o immediatamente dopo; e pertanto se verrà adottato come criterio base per una disciplina generale di tutti i fitti, potrebbe anche essere applicato, dopo la scadenza del blocco dei fitti (1964), alle case oggi bloccate con le vecchie leggi, in modo da creare un mercato unico delle locazioni e da non rinnovare ancora una volta il cumulo di sperequazioni e di ingiustizie che il blocco dei fitti inevitabilmente ha portato con sé.

Per le case più recenti, invece, costruite in condizioni di mercato profondamente diverse da quelle esistenti all'epoca censuaria 1937-1939, il meccanismo stabilito nell'articolo 1, se applicato indiscriminatamente a tutte le costruzioni senza tener conto della loro età, potrebbe risultare gravemente lesivo rispetto al valore attuale. Basti pensare alle profonde variazioni intervenute nell'ultimo quindicennio nei prezzi delle aree, dei materiali e della manodopera.

Per tener conto di questa realtà, l'articolo 2 stabilisce che per le case costruite dopo il 1947, al canone — diciamo così — catastale rivalutato può essere sommata una maggiorazione fissa, cioè sempre riferita al canone iniziale, non superiore al 3 per cento per ogni anno di età della costruzione. Così, a mano a mano che le case sono più nuove ritraggono un fitto maggiore, fino ad un massimo nel 1963 di una volta e mezzo il canone iniziale.

Norme transitorie.

Le norme transitorie (articoli 16, 17, 18) sono state inserite nella proposta per provvedere subito alla regolamentazione dei canoni e delle locazioni il cui vincolo scade alla fine di questo anno.

Si tratta di due milioni di famiglie italiane, tra le più povere e diseredate, alla cui protezione bisognerà provvedere non con la pura e semplice proroga del vecchio blocco, ma applicando già il principio della regolamentazione, che poi dovrebbe valere, alla scadenza del nuovo blocco (novembre 1965) per tutte le altre case, eliminando così il doppio o triplo mercato degli alloggi che è fonte di tante ingiustizie e sperequazioni.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

A decorrere dal 1° gennaio 1965 i canoni di locazione di immobili ad uso di abitazione o ad esercizio di attività commerciali, artigiane o professionali o ad attività di Enti con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche cooperative, non prorogate ai sensi delle leggi 23 maggio 1959, n. 253, 1° maggio 1955, n. 368, e 21 dicembre 1960, n. 1521, non possono superare la misura risultante dal reddito lordo determinato dal nuovo catasto edilizio urbano ai sensi del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, moltiplicato per il coefficiente di trasformazione del valore della lira in base agli indici del costo della vita.

ART. 2.

Per gli alloggi costruiti dopo il 1° gennaio 1947, al canone così determinato si applica una maggiorazione per ciascuno degli anni intercorsi dal 1947 all'epoca di costruzione dell'alloggio.

L'aliquota annuale di maggiorazione viene stabilita, per ciascun comune, dalle Commissioni di cui al successivo articolo 4, e non può superare il 3 per cento del canone determinato ai sensi dell'articolo 1.

ART. 3.

È nullo il patto per il quale il conduttore 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 le norme dei precedenti articoli si sostituisce di diritto a quello contrattuale, salvo che questo non risulti più favorevole al conduttore.

ART. 4.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, presso le Amministrazioni provinciali, è costituita una Commissione presieduta dal Presidente della Provincia e composta dal procuratore delle imposte, da un rappresentante dell'ufficio tecnico erariale, da un rappresentante del Genio civile, 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.

Della Commissione fa parte volta a volta il Sindaco del Comune interessato.

ART. 5.

Alle Commissioni costituite in forma del precedente articolo è devoluto il compito di fissare le aliquote di maggiorazione di cui al precedente articolo 2 e di indicare, sulla base delle stesse, la misura dei canoni di locazione dovuti.

Il pretore potrà, su richiesta della parte interessata, per ragioni inerenti alle condizioni economiche delle parti, ridurre o migliorare il canone di locazione, determinato nei modi di cui agli articoli precedenti, in misura non inferiore nè superiore al 10 per cento.

ART. 6.

Nel caso di immobili non ancora censiti in catasto, su richiesta del conduttore o del locatore, la Commissione di cui all'articolo 4 determina il fitto in misura eguale a quello degli alloggi censiti, tenendo conto del valore catastale del terreno e del costo di costruzione dell'immobile secondo i prezzi vigenti per la edilizia statale e sovvenzionata, di cui alle tariffe mensili fissate dal Genio civile, aggiungendo a detto valore i costi degli imprevisti, di ascensore, riscaldamento e simili, ove esistono, sempre secondo le tariffe del Genio civile.

ART. 7.

I contratti di locazione di immobili destinati ad abitazione, e ad attività professionale o artigiana non a diretto contatto con il pubblico degli utenti o dei consumatori, nonché all'esercizio di cooperative o altre organizzazioni mutualistiche o assistenziali, sono prorogati sino al 31 dicembre 1969.

ART. 8.

I contratti di locazione degli immobili destinati agli usi e alle attività di cui sopra, stipulati dopo l'entrata in vigore della presente legge, non possono avere durata inferiore ai cinque anni.

Se stipulati per un periodo più breve, la loro durata si intende prorogata sino al compimento del 5° anno.

ART. 9.

È data facoltà al conduttore di chiedere la risoluzione del contratto, in ogni caso, con effetto a quattro mesi dall'invio di comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

È data facoltà al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, mediante preavviso da inviarsi almeno quattro mesi prima della data in cui si intende conseguire la disponibilità dell'immobile con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante intimazione di licenza, solo se:

1) il locatore che non sia proprietario dell'appartamento da esso occupato, intenda abitare od esercitare direttamente una attività artigiana o professionale nell'immobile di cui si richiede il rilascio;

2) il locatore che sia proprietario di un solo altro appartamento, intenda esercitare nell'immobile di cui si richiede il rilascio una attività professionale o artigiana;

3) il locatore intenda concedere l'immobile ad un proprio parente per uso di abitazione o di esercizio di un'attività professionale o artigiana;

4) l'immobile sia adibito ad abitazione ed il conduttore abbia la disponibilità di un altro alloggio idoneo nello stesso comune.

ART. 10.

In caso di sfratto per morosità il conduttore può sanare la mora sino all'udienza per la convalidazione dello sfratto ed il pretore può, inoltre, concedere un termine non superiore ai giorni 60 per il pagamento dei canoni arretrati.

ART. 11.

Il locatore, fermo l'obbligo di tenere in efficienza i servizi della casa locata, funzionanti all'inizio della locazione, ha diritto di rivalersi sui conduttori degli oneri a lui derivanti per il servizio di pulizia, di portierato, per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua e della luce e per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine.

ART. 12.

Il locatore deve comunicare al conduttore la distinta delle spese per cui chiede la ri-

valsa, e, alla chiusura di ogni esercizio sociale del condominio, l'estratto del conto consuntivo limitato alla parte riguardante le voci di cui all'articolo precedente.

I conduttori hanno diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese di cui è chiesto il rimborso, che devono essere messi dal locatore o dall'amministratore del condominio a disposizione del conduttore.

ART. 13.

In ordine al rimborso al locatore delle spese di cui all'articolo 11 il conduttore non può essere messo in mora ove e fino a quando non sia stato messo in condizione di esercitare la facoltà di cui all'articolo precedente e il locatore non abbia adempiuto all'onere relativo.

ART. 14.

Tutti i depositi cauzionali a garanzia degli obblighi del conduttore che si costituiranno all'inizio del rapporto locativo dovranno effettuarsi a mezzo buoni del tesoro novennali i cui interessi dovranno essere restituiti al conduttore allo scioglimento del contratto e alla restituzione del deposito.

ART. 15.

Per le controversie relative all'applicazione della presente legge è competente il Pretore secondo le norme stabilite negli articoli 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

NORME TRANSITORIE

ART. 16.

I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani stipulati prima del 1° marzo 1947, e prorogati in forza dell'articolo 1 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1969.

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

Sono parimenti prorogate fino al 31 dicembre 1969 le locazioni di cui alla legge 18 dicembre 1962, n. 1716.

ART. 17.

I canoni dei contratti di locazione e di sub-locazione prorogati ai sensi del precedente articolo saranno computati secondo le norme sancite agli articoli 1, 3, 4 e 5 della presente legge.

ART. 18.

Per quanto non previsto dalle precedenti disposizioni, continuano ad osservarsi, in quanto compatibili, le norme della legge 1° maggio 1955, n. 368, 21 dicembre 1960, numero 1521 e 18 dicembre 1962, n. 1716.