

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2487

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PENNACCHINI, AMATUCCI, BARBERI, BARONI, BERTÈ, BIAGGI NULLO, BIASUTTI, BISSANTIS, BOSISIO, CANESTRARI, CARRA, CASTELLUCCI, COCCO MARIA, CAVALLARO FRANCESCO, CONCI ELISABETTA, DEL CASTILLO, DE LEONARDIS, DELL'ANDRO, DE PONTI, DOSSETTI, ELKAN, EVANGELISTI, GENNAI TONIETTI ERISIA, GIGLIA, GREGGI, LONGONI, LEONE RAFFAELE, MARTINI MARIA ELETTA, MIGLIORI, NUCCI, ORIGLIA, PEDINI, PICCOLI, RADI, SGARLATA MARCELLO, SPADOLA, VALIANTE, VICENTINI

Presentata il 30 giugno 1965

Disciplina delle locazioni di immobili ad uso di abitazione, ad uso professionale, industriale, o destinati all'esercizio di attività commerciale o artigiana

ONOREVOLI COLLEGHI! — La prossima scadenza al 31 dicembre di quest'anno della proroga disposta con l'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, fa tornare ancora una volta di attualità il tema delle locazioni degli immobili urbani, che così frequentemente nel periodo post-bellico ha visto l'intervento del potere legislativo.

È noto che il codice civile dedica all'istituto numerose norme che, per la loro applicabilità, presuppongono ovviamente una certa normalità di situazione e una pronunciata stabilità nel mercato edilizio. Entrambe per contro sono state gravemente turbate dal fatto di guerra e dalle sue conseguenze che per lunghi anni hanno protratto la loro influenza sulle condizioni di vita dell'intera società nazionale: di qui una serie di limitazioni, dichiaratamente temporanee, al principio della libertà contrattuale e alla relativa disciplina processuale, segnatamente per quanto attiene alla risoluzione del rapporto (con previsioni di cause specifiche), alla misura dei canoni e alle procedure di rilancio.

In sintesi, la situazione oggi in atto può così brevemente riassumersi:

a) in base a successivi provvedimenti, e da ultimo al decreto-legge n. 1356 già citato,

sono « bloccate » sino al 31 dicembre prossimo le locazioni che abbiano per oggetto le abitazioni (escluse quelle di lusso), gli studi professionali, le attività artigiane, nonché le attività commerciali a conduzione familiare (cioè con non oltre cinque dipendenti), sempre che siano state inizialmente contratte non oltre il 16 marzo 1947. Si tratta, in sostanza e con talune attenuazioni, del vecchio « blocco » iniziato nel 1940, e più tardi disciplinato dal decreto luogotenenziale del 12 ottobre 1945 e da molte disposizioni a questo successive.

Per ricordarne gli elementi tipici, tale regime ha comportato anzitutto una limitazione nell'entità del canone, nel senso che la misura è stata legata a quella iniziale, con aumenti percentuali successivamente segnati dalla legge. La disdettabilità d'altra parte ha trovato un limite in casi specifici pure fissati dalla legge, mentre per l'esecuzione degli sloggi si è previsto un ulteriore intervento del giudice, con possibilità di determinare dilazioni, sostanzialmente sulla base della posizione comparativa delle parti;

b) per le locazioni intervenute in data successiva al 16 marzo 1947 e afferenti alle sole abitazioni (non di lusso), con legge 6 novembre 1963, n. 1444, si è instaurato un vin-

colo dei canoni che verrà a scadere col prossimo novembre. Tale vincolo è stato esteso con la legge n. 1356 già citata, per le locazioni in corso alla data del 10 novembre 1964, anche alle attività artigiane, professionali e commerciali ad altro titolo sopra ricordate, nonché a quelle culturali di istruzione, sindacali, assistenziali e cooperative;

c) Con altra legge del 1955 — essa pure inizialmente limitata alle sole abitazioni ed estesa ultimamente, con legge 30 settembre 1963, n. 1307, a tutte le attività più sopra elencate — è stata applicata alle locazioni non in proroga, e sino al prossimo 15 ottobre, la potestà pretorile di differire nel tempo l'esecuzione degli sfratti.

Ciò premesso, si rende ormai indifferibile, per la stessa provvisorietà di tutte le disposizioni legislative innanzi ricordate, che la materia venga affrontata in modo, per quanto possibile, stabile e definitivo. Si tratta cioè di reperire un sistema che ponga fine alle procrastinazioni di un regime provvisorio che, indubbiamente provvido in clima di anomalia economica e sociale, appare sempre meno giustificabile di mano in mano che ci si allontana dall'evento bellico che gli ha dato origine.

Non ci si nasconde a questo proposito che esistono difficoltà intrinseche che rendono il problema di assai ardua soluzione. Basta ricordare, senza avere la pretesa di esaurire la complessa materia:

1) da un lato il costo della vita che non consente a larghi strati della popolazione di affrontare senza scosse e gravi ripercussioni di carattere familiare una improvvisa e totale liberalizzazione delle locazioni. La casa è indubbiamente una esigenza primaria di vita; lasciarla completamente alla mercè della legge della domanda e dell'offerta, quando ancora non sono del tutto esaurite le conseguenze della perturbazione bellica ed in periodi, come l'attuale, di assestamento per la ricerca di più idonee sistemazioni con notevoli flussi migratori interni, potrebbe significare l'abbandono di molti strati sociali e nuclei familiari ad un destino il più delle volte insostenibile;

2) dall'altro lato non può ignorarsi che in un regime democratico affidato all'economia di mercato una industria di rilevanza primaria quale quella edilizia non può prescindere per la sua stessa sopravvivenza da un minimo di incentivi. Trattasi infatti di un'attività alla quale, attraverso il tempo, sono venute sempre più a mancare sicurezza e fiducia non solo del reddito, ma spesso anche delle possibilità di ricupero dei mezzi impie-

gati. Ciò ha scoraggiato l'iniziativa privata in questo settore a vantaggio di altre forme di investimento più sicure e remunerative, con riverberi sociali negativi ai danni della numerosissima categoria di lavoratori edili condannati ad una allarmante e progressiva disoccupazione.

Non v'è dubbio che questo sarebbe il campo in cui più provvido ed auspicabile si potrebbe rilevare l'intervento dello Stato, sia sotto forma di sviluppo dell'edilizia che mediante la costruzione diretta di abitazioni per le classi meno abbienti. Ciò non toglie tuttavia che occorre fare i conti con la realtà, alla luce della quale un evento del genere non appare realizzabile almeno in un tempo così breve quale sarebbe richiesto dalle attuali condizioni.

Lungi da noi il sottovalutare l'importanza dell'opera che lo Stato può effettivamente compiere in questo campo attraverso le varie iniziative in parte già provvidamente operanti. Si tratta però di ridimensionarla nelle sue effettive possibilità e proporzioni dalle quali emerge una funzione moralizzatrice e calmieratrice di primaria importanza. Ciò non toglie per altro che il fondamento del problema risieda ancora, e per un tempo non breve, nel campo delle locazioni private alle quali occorre dare pertanto un organico assetto.

Né si può del tutto sottovalutare la condizione di molti modesti proprietari che, attraverso risparmi di tutta una vita, avevano visto nel reddito di un appartamento una possibilità di integrazione agli scarsi proventi sui quali basare la propria vecchiaia. Far ricadere ulteriormente su costoro, per un periodo che ormai si prolunga oltre ogni limite, l'onere di una indubbia esigenza sociale, che invece dovrebbe gravare sulla collettività nazionale e quindi sullo Stato, rappresenterebbe una ingiustizia alla quale occorre comunque porre rimedio.

Dalla disciplina non possono naturalmente essere esclusi gli immobili di proprietà di enti pubblici e particolarmente di quelli che hanno per scopo la somministrazione di alloggi di carattere popolare alle categorie meno abbienti, e ciò per gli stessi fini istituzionali e sociali che si propongono di raggiungere e che non sempre sono oggi realizzati per effetto dei vincoli posti dalla legge.

Il problema infine non può ottenere soluzione che prescindendo dalla considerazione delle esigenze di natura costituzionale, finanziaria, processuale, sanitaria.

Su queste direttrici è stato predisposto l'accluso progetto di legge, di cui non sfugge

neppure ai presentatori l'aspetto di compromesso tra due opposte e parimenti valide esigenze, purtroppo ancor oggi non agevolmente conciliabili. Ragioni pratiche di sana e realistica economia farebbero propendere per l'immediata ed assoluta liberalizzazione delle locazioni; ragioni sociali ed umanitarie richiederebbero invece una perpetuazione, sino ad una spontanea normalità, dell'attuale regime vincolistico. La soluzione proposta ha assunto pertanto la caratteristica di « soluzione ponte » che tende sì alla liberalizzazione ma con accorgimenti e cautele che ne rendano meno gravosa ed incombente l'applicazione.

L'articolo 1 intende predisporre ai contratti di locazione una stabilità che oggi non è interamente assicurata dall'articolo 1574 del codice civile, per il quale la durata del contratto è interamente lasciata alla volontà delle parti e, in difetto, si intende fissata per un anno. Sono evidenti le ragioni dell'innovazione, che consentirà da una parte, a coloro che iniziano un rapporto locatizio (e specialmente se a questo è legato l'esercizio di una professione, arte o commercio) di poter contare su un determinato periodo di tranquillità; dall'altra, come sarà detto meglio in seguito, permetterà quella dilazione, nel passaggio dal sistema vincolato al sistema libero, giudicata necessaria per evitare improvvisi ed insostenibili mutamenti di regime.

Nella fissazione dei periodi minimi contrattuali sono state tenute presenti le scadenze ormai consolidate dalle consuetudini o dalle leggi, e tra queste, la decorrenza quinquennale instaurata dalla legge 27 gennaio 1963, n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Anche in questo caso tuttavia non si è voluto instaurare un principio drastico senza possibilità di eccezioni: è stata pertanto prevista sia una minor durata contrattuale, invocabile però soltanto dal conduttore (che può avere validissimi motivi per aspirare ad un contratto più breve), sia la possibilità del recesso da parte del locatore, limitata però a casi di particolare urgenza e gravità.

In questi casi ovviamente la rescissione del contratto, che pur essendo originata da motivi gravi ed urgenti non deve per questo riversarsi a danno del conduttore, deve essere accompagnata da congrui indennizzi, ivi compresa la disponibilità di altri locali ad analoghe condizioni.

Restano naturalmente salve, anche se non espressamente qui disciplinate, le cause di risoluzione previste dal codice civile, segnatamente per gravi inadempienze.

L'articolo 2 è ispirato alla finalità di consentire al massimo la proroga tacita dei contratti anche se stipulati con scadenza determinata. A tal fine è stata prevista l'obbligatorietà della disdetta entro termini variabili, per il locatore ed il conduttore, a seconda dell'uso cui è destinato l'immobile. Per i contratti di locazione e sublocazione con scadenza preordinata dalla legge al 31 dicembre 1965 o alla prima scadenza consuetudinaria successiva, e cioè quelli che hanno fruito e fruiscono della proroga di cui al decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, la disdetta deve essere data entro un termine notevolmente inferiore, trascorso il quale il contratto si intende tacitamente rinnovato per un altro anno. È questo il primo passo a favore del mantenimento in vita, sia pure con il consenso o l'inerzia delle parti, dei contratti cosiddetti bloccati.

L'altro passo verso il prolungamento delle provvidenze di legge a favore dei conduttori è costituito dall'articolo 3 che applica ai contratti in corso i limiti di durata previsti dall'articolo 1. Per effetto di tale articolo 3, per quanto si riferisce ai locali adibiti ad uso di abitazione, i conduttori potranno ottenere a richiesta il rinnovo del contratto, scaduto al 31 dicembre 1965 o alla successiva data consuetudinaria, per un altro anno.

Per i locali adibiti ad uso diverso il rinnovo è consentito per periodi più o meno lunghi a seconda che trattasi di contratti liberi o bloccati.

Con la norma relativa alle predette situazioni intertemporali si è cercato di risolvere definitivamente il problema della transizione dal regime di blocco a quello di libero mercato. Mentre infatti si stabilisce in via generale che nel computo dei periodi legali deve essere tenuto presente, per i contratti liberi esclusi quelli relativi alle abitazioni, il tempo già decorso, per quelli prorogati si è ritenuto equitativamente lasciare un margine di due o di un anno, affinché si possa giungere ad un presumibile avvicinamento tra prezzi di mercato e prezzi delle locazioni bloccate.

Con l'articolo 4 si è previsto infatti che, ove non si addivenga a diretta pattuizione tra le parti, la misura del canone per gli immobili sin qui soggetti a regime vincolistico, sia determinata equamente dal pretore.

Non si è ritenuto per contro di prevedere aumenti nei canoni degli immobili non soggetti a detto regime vincolistico, in quanto una loro disciplina si è avuta soltanto con la legge 6 novembre 1963, n. 1444, che si è limitata a contenere entro più adeguati limiti canoni sino a quel momento contrattati in pie-

na libertà e quindi normalmente remunerativi. Si è prevista soltanto, per ragioni di equità e per i pochi casi in cui non è ancora intervenuto l'adeguamento, la possibilità di portare i canoni al livello consentito dalla legge qualora siano inferiori a tale livello. Ciò, ovviamente, con effetto *ex nunc*.

I provvedimenti che precedono sono stati dettati dalla preoccupazione di evitare, attraverso un indiscriminato e non regolato ritorno alla libertà di contrattazione, per la parte più delicata del settore localizio (abitazioni e aziende commerciali e artigiane), situazioni di squilibrio che potessero influire negativamente su quell'armonico ripristino del processo economico naturale che è lo scopo fondamentale della presente proposta di legge.

L'articolo 5 detta norme procedurali in merito alle controversie sulla misura del canone, per le quali la competenza viene attribuita esclusivamente al pretore, con la procedura più snella già sancita dalla legge 23 maggio 1950, n. 253. È fatto obbligo al pretore, nella determinazione dell'equo canone, di tener conto delle condizioni del mercato edilizio, dell'ubicazione dei locali, e del loro stato di manutenzione.

Con l'articolo 6, è sospesa per i contratti bloccati l'applicazione del procedimento speciale per convalida di sfratto che viene riservato ai soli casi di morosità. In tal modo viene a concedersi un ulteriore respiro ai conduttori non inadempienti.

Ulteriori agevolazioni in tal senso sono previste dall'articolo 7, per il quale la esecuzione delle sentenze o delle ordinanze per il rilascio dell'immobile viene vincolata, per cinque anni, ad una più complessa procedura che consenta al pretore di fissare la data di esecuzione fino a sei mesi dalla richiesta, tenendo conto della situazione comparativa delle parti.

Al pretore inoltre è data facoltà, una volta stabilita la data del rilascio, di concedere proroghe fino ad un anno dalla presentazione dell'istanza.

Onorevoli colleghi, con la proposta di legge che si sottopone alla vostra approvazione non si ha certo la pretesa di aver individuato il sistema ideale per definire una questione che si trascina da anni e che comunque deve essere sanata. Le circostanze obiettive tuttavia sono quelle già illustrate e qualunque decisione in materia non può non urtare contro interessi individuali, a volte più che degni di tutela, e di conseguenza lascia inevitabilmente insoddisfatto l'uno o l'altro contrapposto settore. Per giunta gli stessi provvedimenti, intesi a venire incontro alle esigenze di una parte, saranno sicuramente giudicati troppo blandi dalla parte stessa e troppo severi dall'altra.

Nella nostra soluzione non ci sono preconcetti o protezionismi nei confronti di alcuno: si è soltanto cercato di individuare, nei limiti dell'equo e del consentito, il livello del sacrificio cui obbligatoriamente ciascuno deve sottoporsi per conciliare le esigenze individuali con quelle della collettività. Ciò è stato originato dalla anormalità perdurante di una situazione che, con una maggiore aderenza alla realtà da parte di tutti, cittadini da un lato e Stato dall'altro, e con una auspicabile ed oculata ispirazione ai dettami di una sana economia, dovrebbe ritornare normale entro i limiti di tempo per i quali la legge è stata programmata.

Confidiamo pertanto nella vostra approvazione dalla quale dovrebbe scaturire tranquillità per le famiglie interessate, fiducia per gli operatori economici del settore, e, in definitiva, sostanziali vantaggi per tutta la collettività nazionale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Durata del contratto - Deposito cauzionale)

Per la durata di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga a quanto prescritto dall'articolo 1574 del codice civile, i contratti di locazione di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, dovranno stipularsi per la durata minima:

a) di un anno, se trattasi di locali per uso di abitazione;

b) di tre anni se trattasi di locali destinati ad uso professionale o industriale;

c) di cinque anni, se trattasi di locali destinati all'esercizio di un'attività commerciale od artigiana, che abbia rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori.

La minore durata che risultasse dal contratto o dalle consuetudini è operante solo a favore del conduttore. Nel corso del rapporto, mediante preavviso comunicato per mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il locatore può tuttavia recedere dal contratto qualora abbia urgente e improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di adibire l'immobile ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori, ovvero di esercitare nell'immobile la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante.

Il recesso diviene efficiente trascorsi sessanta giorni dal preavviso nell'ipotesi di cui alla precedente lettera a), e trascorsi cento ottanta giorni nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere b) e c). In tal caso il conduttore uscente ha diritto:

1) nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere a) e b): ad essere fornite dal locatore, mediante contratto di locazione con scadenza posteriore a quella del contratto interrotto, di altri locali idonei per i quali sia dovuto un canone di locazione non superiore del venti per cento al canone del precedente immobile. In sostituzione può essere offerto dal locatore un congruo indennizzo di entità comunque non superiore all'importo dei canoni ancora non maturati per la residua durata del contratto interrotto;

2) nella ipotesi di cui alla precedente lettera c), oltre a quanto previsto al precedente

n. 1) ad essere compensato dal locatore per la perdita dall'avviamento che l'azienda subisce in conseguenza della cessazione, nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore, e comunque nel limite massimo di trenta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Nei contratti di locazione il deposito cauzionale a carico del conduttore non può superare l'ammontare del canone di un trimestre. Su di esso il locatore dovrà corrispondere gli interessi legali. L'ammontare di tali interessi sarà computato nell'ultimo rateo annuale del canone di affitto.

ART. 2.

(Disdetta)

Per la durata di anni cinque dalla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga a quanto prescritto dall'articolo 1596 del codice civile, la locazione, anche se stipulata per un tempo determinato, non cessa se prima della scadenza una delle parti non dà all'altra disdetta scritta mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Salvo più ampio termine previsto dal contratto o dalle consuetudini, la disdetta deve essere data nei seguenti termini:

a) da parte del locatore: di un anno per locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione; di sei mesi per locali adibiti ad uso di abitazione;

b) da parte del conduttore: di sei mesi per locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione; di tre mesi per locali adibiti ad uso di abitazione.

In caso di mancata disdetta, salvo la maggior durata espressamente prevista dal contratto o dalla consuetudine per il caso di proroga tacita, la locazione si intende prorogata di anno in anno.

Per tutti i contratti di locazione e di sublocazione prorogati al 31 dicembre 1965, o alla prima scadenza consuetudinaria successiva a tale data, ai sensi del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, i termini per la comunicazione della disdetta di cui sopra vengono a scadere per entrambe le parti entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. In caso di mancata disdetta nelle forme e nei termini prescritti, i contratti medesimi si intendono rinnovati alle stesse condizioni per un altro anno.

ART. 3.

(Contratti in corso)

Le disposizioni di cui all'articolo 1 della presente legge si applicano, a richiesta del conduttore, anche ai contratti di locazione in corso, detraendosi per la determinazione del residuo periodo contrattuale, in caso di locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione, la durata del rapporto maturata alla data di entrata in vigore della presente legge.

Per i contratti di locazione o sub-locazione di locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione sottoposti a proroga legale la cui scadenza è prevista al 31 dicembre 1965, o alla prima scadenza consuetudinaria successiva, si presume che a tale data sia trascorso:

a) un biennio di locazione in caso di locali destinati ad uso professionale od industriale;

b) un triennio di locazione in caso di locali destinati all'esercizio di un'attività commerciale od artigiana, che abbia rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori.

ART. 4.

(Canone)

I canoni delle locazioni e sub-locazioni che hanno fruito della proroga di cui all'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, successivamente al termine di cessazione della proroga stessa, ove non vengano concordati tra le parti, sono determinati equamente dal pretore ai sensi del successivo articolo 5.

Sino al 7 novembre 1967 i canoni delle locazioni disciplinati dalla legge 6 novembre 1963, n. 1444 e dall'articolo 5 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, non potranno subire aumenti.

Tuttavia, nel caso che il locatore di immobili adibiti ad uso di abitazione non abbia applicato, in data antecedente all'entrata in vigore della legge 6 novembre 1963, n. 1444, agli aumenti consentiti dalla legge stessa, ha facoltà di ottenere il relativo adeguamento a datare data di entrata in vigore della presente legge.

Il nuovo canone deve essere richiesto dal locatore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Trascorsi trenta giorni dal ricevimento della richiesta senza che sia pervenuta al locatore risposta con le stesse formalità, la richiesta si intende accettata. Il pagamento di una rata del nuovo canone nella misura richiesta equivale ad accettazione.

In caso di controversia, e sino a quando non è intervenuta decisione passata in giu-

dicato, il conduttore è tenuto a pagare il canone che riconosca dovuto, comunque in misura non inferiore a quella precedentemente corrisposta.

ART. 5.

(Controversie)

La competenza a decidere in merito a controversie relative all'applicazione della presente legge spetta al pretore del luogo ove è situato l'immobile, indipendentemente dal valore della causa. Le sentenze del pretore nella materia disciplinata dalla presente legge sono inappellabili; contro di esse è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nello articolo 360 del codice di procedura civile.

Il procedimento innanzi al pretore per le controversie indicate nell'articolo precedente, concernenti la misura dei canoni di locazione, 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, assegnando alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio; le parti possono comparire personalmente. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del codice di procedura civile. qualora siano necessari accertamenti tecnici, questi possono essere richiesti all'ufficio del genio civile o all'ufficio tecnico comunale. La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, l'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. Gli atti del procedimento e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto. Le spese per sopralluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopralluogo o l'accertamento è disposto d'ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

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 stesso tra quelli indicati dal Presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine.

Il pretore nella determinazione dell'equo canone previsto dall'articolo 4 terrà conto delle condizioni generali e particolari del mercato edilizio, della situazione topografica dell'edificio e dei locali, della loro consistenza e del loro stato di conservazione. In attesa della definizione del giudizio, il canone potrà essere determinato dal pretore in via provvisoria, salvo futuro conguaglio.

ART. 6.

(Procedimento per convalida di sfratto)

Per la durata di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, relativamente ai contratti di locazione e sub-locazione che hanno usufruito della proroga di cui al decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, è sospesa l'applicazione del procedimento speciale di cui al libro IV - titolo I - capo II del codice di procedura civile, salvi i casi di morosità.

Relativamente agli altri contratti di locazione e sub-locazione, l'applicazione del procedimento speciale indicato nel comma precedente è consentita soltanto se il contratto di locazione o sub-locazione risulta da prova scritta. Non è considerata tale la denuncia unilaterale del contratto verbale eseguita ai fini fiscali, a meno che non si tratti di denuncia di proroga di contratto scritto.

Nei giudizi ordinari di risoluzione del contratto di locazione e sub-locazione per motivi di morosità, il conduttore o il sub-conduttore può utilmente sanare la mora fino all'udienza di precisazione delle conclusioni versando il canone e le spese di giudizio, nella misura che il giudice stabilirà con sua ordinanza non impugnabile.

ART. 7.

(Esecuzione)

Per la durata di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge è sospesa l'applicazione dell'articolo 608 del codice di procedura civile per il rilascio di beni immobili detenuti a titolo di locazione o sub-locazione per uso abitazione.

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 5 della presente legge, 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 aver luogo l'esecuzione stessa. Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli notificato almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esecuzione del rilascio.

Il pretore, esaminate comparativamente le esigenze dell'una e dell'altra parte, può fissare la data dell'esecuzione anche con una certa dilazione dalla data della relativa richiesta, ma in ogni caso non oltre i sei mesi.

L'esecuzione deve essere fissata tuttavia non oltre trenta giorni dalla data del decreto quando il conduttore sia inadempiente al momento della fissazione dell'esecuzione, ovvero quando, volendo il locatore disporre dell'immobile per abitazione propria e dei propri parenti in linea retta — o, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni — offra al conduttore, assumendo a suo carico le spese di trasloco, altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo, e comunque non superiore del venti per cento al canone del precedente immobile, ovvero quando sussistano dei gravi motivi.

Il pretore inoltre, previo l'esame comparativo delle esigenze delle due parti, ha facoltà di concedere proroghe alla data del rilascio, fino ad un massimo di un anno complessivo dalla presentazione dell'istanza di cui al secondo comma.

ART. 8.

(Efficacia)

Le norme di cui alla presente legge si applicano anche alle locazioni relative ad immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, alle province, ai comuni ed agli altri enti pubblici.

Sono abrogate tutte le disposizioni in contrasto con la presente legge, per la parte da questa disciplinata e per la durata di efficacia della legge medesima.