

N. 3129-bis-1322-1584-1632-1634-1690-1700-
1769-2276-2487-2602-2681-3297-A

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

COMPOSTA DEI DEPUTATI

AMASIO, AMENDOLA PIETRO, ANGELINO PAOLO, AZZARO, BERAGNOLI, BIANCHI FORTUNATO, BONAITI, BORRA, BOSISIO, BREGANZE, CACCIATORE, CORGHI, CRUCIANI, CUCCHI ANGELO, DEGAN, DIETL, DI GIANNANTONIO, FORTUNA, GALDO, MARTINI MARIA ELETTA, MARTUSCELLI, MAZZONI, MILIA, MONTANTI, NANNINI, NUCCI, ORIGLIA, PAGLIARANI, PATRINI, PENNACCHINI, QUARANTA, RAUCCI, REGGIANI, RE GIUSEPPINA, RICCIO, RUFFINI, RUSSO SPENA, SCRICCIOLO, SIMONACCI, SPAGNOLI, TAVERNA, TODROS, ZINCONE.

(RELATORI: BONAITI E CUCCHI)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(REALE ORONZO)

DI CONCERTO COL MINISTRO DEL BILANCIO
(PIERACCINI)

COL MINISTRO DELLE FINANZE
(PRETI)

COL MINISTRO DEL TESORO
(COLOMBO EMILIO)

COL MINISTRO DELL'INDUSTRIA E COMMERCIO
(ANDREOTTI)

E COL MINISTRO DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO
(CORONA ACHILLE)

Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani

(Nuovo testo del disegno di legge n. 3129 a seguito dello stralcio deliberato dell'Assemblea nella seduta del 26 maggio 1966)

E SULLE

PROPOSTE DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**RICCIO, MERENDA, CONCI ELISABETTA, AMATUCCI, ORIGLIA, SAMMARTINO,
FRANZO, VALIANTE, SIMONACCI, DE LEONARDIS, PUCCI ERNESTO, AGOSTA,
BONTADE MARGHERITA, LUCIFREDI**

Presentata il 30 aprile 1964

Disposizioni sulle locazioni di immobili adibiti ad attività di commercio

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**DE PASQUALE, AMENDOLA PIETRO, TODROS, CAPRARA, RE GIUSEPPINA,
SULOTTO, ROSSINOVICH, VESPIGNANI, CIANCA, NAPOLITANO LUIGI, BU-
SETTO, 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

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SIMONACCI, FOLCHI, HELFER, LOMBARDI RUGGERO, SEMERARO, AMADEO,
AMATUCCI, AMODIO, BIMA, CARCATERA, MIOTTI CARLI AMALIA, CASSIANI,
CATTANEO, CONCI ELISABETTA, DI GIANNANTONIO, DOSSETTI, FODERARO,
FRACASSI, GAGLIARDI, MATTARELLI, PEDINI, PENNACCHINI, RAMPA, RUSSO
SPENA, SANGALLI, SIMONCINI, VALIANTE**

Presentata l'8 settembre 1964

Tutela dell'azienda alberghiera

d'iniziativa del Deputato ORIGLIA

Presentata il 9 settembre 1964

Disciplina dei contratti di locazione degli immobili ad uso di commercio

d'iniziativa dei Deputati CUCCHI, MOSCA e FORTUNA

Presentata il 2 ottobre 1964

Disciplina generale degli affitti

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**COLOMBO VITTORINO, BUTTÈ, RIPAMONTI, VERGA, BERTÈ,
CATTANEO PETRINI GIANNINA, DOSI, LONGONI, SANGALLI, ORIGLIA**

Presentata il 7 ottobre 1964

Modificazione della disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani

d'iniziativa del Deputato MARIANI

Presentata il 23 ottobre 1964

Tutela della locazione e dell'avviamento alberghiero

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BOVA, MERENDA, DE MARZI, LAFORGIA, TITOMANLIO VITTORIA,
TAMBRONI, URSO, DEL CASTILLO, SGARLATA, ARMANI, BIANCHI
FORTUNATO, BUZZI, DEGAN, DE LEONARDIS, GHIO, MARTINI
MARIA ELETTA, NUCCI, PUCCI ERNESTO, QUINTIERI, SAMMARTINO**

Presentata il 14 aprile 1965

Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di attività artigiane

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PENNACCHINI, AMATUCCI, BARBERI, BARONI, BERTE', BIAGGI NULLO, BIASUTTI, BISANTIS, 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

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BOZZI, ALESI, CANNIZZO, PUCCI EMILIO, TROMBETTA, ZINCONE

Presentata il 14 settembre 1965

Disposizioni per il ristabilimento della libertà di contrattazione delle locazioni di immobili urbani

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CACCIATORE, MINASI, CURTI IVANO, PIGNI, RAIA, ANGELINO PAOLO, BERNARDI

Presentata il 14 ottobre 1965

Proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani

d'iniziativa del Deputato SPADOLA

Presentata il 7 luglio 1966

Modifiche alla legge 27 gennaio 1963, n. 19, recante disposizioni sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale

Presentata alla Presidenza il 4 aprile 1967

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come è noto, al 30 giugno 1967, viene a scadere e quindi a perdere efficacia tutto quel complesso di norme speciali che riguardano le locazioni urbane.

Sono le norme che, in deroga al principio della autonomia contrattuale sancito nel nostro codice civile, si sono succedute nel decorso ventennio ed hanno regolato, in forma imperativa, il settore locatizio, per limitare, ai fini sociali, le conseguenze di un mercato affetto da forti squilibri, a causa delle distruzioni belliche prima e di altri fenomeni poi, generatori di pericolose tensioni nei prezzi di così importante ed anzi primario servizio.

Per quanto nel corso del passato ventennio notevoli miglioramenti siano stati conseguiti ed il patrimonio immobiliare, specie abitativo, si sia notevolmente incrementato, tuttavia nessuno o pochi ritengono essere giunto il momento per operare un immediato e generale ritorno ad un pieno regime di libertà contrattuale, anche se è constatazione comune che i vincolismi intervenuti nel settore in esame, specie così come si sono venuti attuando, sono stati e permangono causa di molteplici fenomeni negativi.

L'importanza del fenomeno nei suoi fondamentali aspetti giuridici, sociali ed economici, è facilmente percepibile e valutabile per la vastità, la complessità, la delicatezza dei problemi che trascina con sé.

Sono problemi innanzitutto di natura sociale come quelli che investono da vicino e direttamente il bene primario della casa, dell'abitazione, con tutto quanto rappresenta sul piano morale ed umano.

Sono problemi di natura economica, per i molteplici riflessi che spiegano in vasta misura e con notevole incidenza nell'economia dei singoli e della collettività; da una parte per quel che concerne l'ammontare dei canoni, la loro adeguatezza, la loro sopportabilità, la loro incidenza sui redditi familiari e commerciali, dall'altra per quanto concerne la remunerazione del capitale immobiliare e conseguentemente la possibilità e capacità di sviluppo della attività edilizia, che pur rappresenta una parte essenziale dell'economia nazionale ed involge l'interesse di centinaia di migliaia di lavoratori.

Sono anche, se si vuole, problemi di natura psicologica giacché anche i fenomeni

psicologici, in clima di libera economia, giocano un ruolo non trascurabile. Sono problemi e fenomeni che il più delle volte si contrastano e si contrappongono fra di loro, per la diversità e il contrasto degli interessi che vi si collegano.

Per questo pecherebbe quanto meno di semplicismo ogni tentativo di soluzione che non li considerasse tutti insieme, in unico contesto ed in una visione, che per essere utile e giusta, non può che essere generale e superiore.

Tutto quanto sopra non è sfuggito nè al Parlamento nè al Governo e spiega le numerose iniziative parlamentari che sono al nostro esame, unitamente al disegno di legge presentato dal Governo dopo lungo e ponderato esame ed assunto, dopo ampia e contrastata discussione, come testo base, in sede referente, da parte della Commissione speciale, che pure lo ha sottoposto a lungo e severo esame proponendo modifiche ed integrazioni.

Avanti di formulare considerazioni e spiegazioni in ordine alle conclusioni cui la Commissione speciale è pervenuta ed al testo che ne è risultato, si ritiene non superflua una puntualizzazione circa la regolamentazione giuridica del settore locatizio attualmente in atto, partendo dall'esame delle norme speciali che, dopo numerose proroghe, vengono, come si è detto, a scadere al 30 giugno 1967. Ciò servirà a chiarire la vera portata e le vere dimensioni quantitative e qualitative dei vari aspetti dell'intero problema. Sarà omessa in questa parte ogni riferimento alle locazioni cosiddette alberghiere delle quali tratterà specificamente altro relatore.

Le norme speciali riguardano:

- 1) la proroga dei contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 per uso abitazione e per taluni usi diversi, in seguito specificati;
- 2) il blocco dei canoni disposto con provvedimento legislativo nel 1963 per tutti i contratti stipulati dopo il 1° marzo 1947 ed in corso alla data del 7 novembre 1963, per uso abitazione e per taluni usi diversi, pure in seguito specificati;
- 3) la disdetta dei contratti e la esecuzione degli sfratti.

PROROGA DEI CONTRATTI.

Prescindendo dalla legislazione pre-bellica, incentrata peraltro sulla sola regolamentazione dei canoni, l'istituto della proroga legale dei contratti di locazione, in deroga ai principi di autonomia contrattuale, trova la sua origine, per il ciclo che ci interessa, nel regio decreto-legge 19 giugno 1940, n. 953, e la sua spiegazione nelle esigenze dello stato di guerra. Cessata la guerra ne permanevano però le conseguenze, per cui il decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669, ha prorogato fino al 31 dicembre 1946 tutti i contratti in corso alla sua entrata in vigore. Il decreto legge del Capo provvisorio dello Stato 27 febbraio 1947, n. 39, ha prorogato la data suddetta al 31 dicembre 1947 per tutti i contratti in corso alla data della sua entrata in vigore.

Il decreto-legge del Capo provvisorio dello Stato 23 dicembre 1947, n. 1461, ha disposto, è vero, la prosecuzione della proroga al 30 giugno 1948, ma ne ha limitato l'applicazione ai contratti di locazione per qualunque destinazione, stipulati entro il 28 febbraio 1947, lasciando alla libera contrattazione i rapporti sorti successivamente. È il primo passo verso il ritorno al regime libero.

Numerosi provvedimenti, che è superfluo richiamare, sono venuti disponendo la continuazione della proroga sempre limitatamente ai contratti sorti anteriormente al 1° marzo 1947, inserendo però sempre maggior ampiezza di deroghe e la esclusione di alcuni tipi di contratti.

Di particolare rilievo a tale riguardo è la legge 21 dicembre 1960, n. 1521, che, disponendo la proroga del vincolo al 31 dicembre 1964, vi escludeva a partire dal 30 settembre 1961:

a) i contratti per abitazioni considerate di lusso od aventi superficie superiore a metri quadrati 200;

b) i contratti per locali destinati ad uso diverso dalla abitazione, ad eccezione dei locali « nei quali si esercita dal conduttore una attività professionale, ovvero una attività artigiana con le caratteristiche previste dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, ovvero una attività commerciale organizzata col lavoro proprio, dei componenti della famiglia e di non più di cinque dipendenti, oltre un pari numero per il caso che un secondo turno di lavoro sia imposto dalla struttura della azienda, esclusi gli apprendisti, alla data del 30 giugno 1960 ».

È vero che la scadenza del 30 settembre 1961 è stata, per i contratti di cui alla pre-

cedente lettera b), prorogata, con successivi provvedimenti, sino al 31 ottobre 1963, ma a questa data anche tali contratti, salve le eccezioni sopra previste, sono usciti dall'area vincolistica che rimaneva così ormai ridotta:

1) ai contratti di immobili ad uso abitazione non di lusso stipulati anteriormente al 1° marzo 1947;

2) ai contratti di immobili destinati ad uso professionale, artigiano, di piccolo commercio, sorti sempre anteriormente al 1° marzo 1947.

Così delimitato il regime vincolistico cosiddetto *ante* 1947 si è venuto prorogando fino al 30 giugno 1967 o scadenza consuetudinaria successiva ricadente nel secondo semestre 1967, come disposto dalla legge attualmente in vigore. Parallelamente ai provvedimenti di proroga dei contratti, si sono venuti attuando aumenti percentuali di canone e ciò fino al 31 dicembre 1964.

BLOCCO DEI CANONI.

Nel 1963, di fronte ad una notevole preoccupante tensione dei prezzi delle locazioni a regime libero, che si era venuta manifestando specie nei grandi centri a causa dei noti fenomeni di urbanesimo, il Parlamento ha ritenuto di intervenire con un provvedimento che infrenasse l'ascesa dei prezzi, bloccando i canoni in vigore e disponendone anzi la riduzione qualora fossero intervenuti aumenti superiori a percentuali indicate nel provvedimento stesso.

Si tratta della legge 6 novembre 1963, n. 1444, applicabile a tutti i contratti in corso all'entrata in vigore della legge stessa, relativi però esclusivamente a locali ad uso di abitazione non di lusso.

L'efficacia di tale legge è stata determinata in due anni, e cioè fino al 7 novembre 1965.

Con decreto legge 23 dicembre 1964, numero 1356, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 30, il divieto di aumento dei canoni è stato esteso anche ai contratti di locazione « di immobili urbani, nei quali si eserciti dal conduttore o dal subconduttore una attività artigiana con le caratteristiche previste dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, ovvero una attività commerciale organizzata col lavoro proprio, dei componenti della famiglia e di non più di cinque dipendenti, oltre un pari numero per il caso che un secondo turno di lavoro sia imposto dalla struttura dell'azienda, nonché attività culturali, di istruzione, sindacali, assistenziali, cooperative e studi professionali... e non soggette a regime vincolistico ».

Il blocco dei canoni così stabilito, e riferibilmente però ai contratti in atto all'entrata in vigore delle norme iniziali che lo hanno disposto, è stato prorogato al 30 giugno 1967.

NORME SPECIALI PER LE DISDETTE E GLI SFRATTI.

Lo squilibrio del mercato, e le conseguenti difficoltà degli inquilini che fossero costretti ad abbandonare un alloggio di ritrovarne un altro, hanno fatto insorgere la necessità di apprestare talune cautele di ordine processuale, che, in deroga alle norme del codice di procedura civile, offrissero la possibilità di evitare e comunque di graduare e dilazionare nel tempo la esecuzione degli sfratti, accordando prima ad autorità amministrativa, quindi al Pretore, le relative facoltà.

Numerose leggi si occuparono della materia. Riservate dapprima ai soli contratti soggetti al regime vincolistico *ante* 1947, nei comuni a forte penuria di abitazioni, si sono venute estendendo a tutto il territorio nazionale ed a tutti i contratti per locali ad uso di abitazione (legge 30 settembre 1963, numero 1307) per comprendere infine anche i contratti di locali adibiti ad attività artigiane, di piccolo commercio, culturali, sindacali e professionali (decreto legge 23 dicembre 1964, n. 1356).

Tutte le norme relative che prevedono attualmente la facoltà del Pretore di accordare il cosiddetto termine di grazia per sanare la morosità, e di graduare e prorogare gli sfratti fino ad un massimo di due anni, vengono a scadere alla data del 30 giugno 1967.

Il complesso delle norme e degli istituti speciali sin qui esaminati, uniti alla comune normativa del codice civile, hanno determinato e tengono in vita una veramente strana situazione del mercato locativo che si presenta diviso in tre settori:

1) contratti stipulati *ante* 1° marzo 1947, sottoposti a pieno regime vincolistico per la durata e per il canone;

2) contratti stipulati dal 1° marzo 1947 al 6 novembre 1963, se per uso di abitazione, ed al 10 novembre 1964, se per uso artigiano, piccolo commercio, professionale, eccetera, sottoposti al solo blocco del canone;

3) contratti stipulati successivamente alle anzidette date, fruienti del regime di piena autonomia.

A miglior comprensione della entità del fenomeno si riportano alcuni dati statistici, anche di ordine comparativo, estratti dall'indagine speciale sulle abitazioni condotte dall'ISTAT al 20 gennaio 1966.

IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Abitazioni occupate per titolo di godimento (a).

RILEVAZIONI	IN PROPRIETA'		IN AFFITTO		AD ALTRO TITOLO		TOTALE	
	Migliaia	%	Migliaia	%	Migliaia	%	Migliaia	%
COMUNI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA								
4 novembre 1951 (b)	578	19,2	2.027	73,4	220	7,4	3.005	100,0
15 ottobre 1961 (c)	1.232	28,7	2.844	66,4	208	4,9	4.284	100,0
20 gennaio 1966 (d)	1.710	33,2	3.129	60,7	318	6,1	5.157	100,0
COMUNI NON CAPOLUOGHI								
4 novembre 1951 (b)	3.723	48,0	3.034	39,1	994	12,9	7.751	100,0
15 ottobre 1961 (c)	4.710	54,2	3.232	36,9	776	8,9	8.748	100,0
20 gennaio 1966 (d)	5.852	61,5	2.889	30,4	773	8,1	9.514	100,0
TUTTI I COMUNI								
4 novembre 1951 (b)	4.301	40,0	5.241	48,7	1.214	11,3	10.756	100,0
15 ottobre 1961 (c)	5.972	45,8	6.076	46,6	984	7,6	13.032	100,0
20 gennaio 1966 (d)	7.562	51,5	6.018	41,0	1.091	7,5	14.671	100,0

(a) Nelle abitazioni in proprietà sono comprese quelle in usufrutto e quelle acquistate a rate o a riscatto, anche se di cooperative ed ancora indivise; nelle abitazioni in affitto sono comprese, per i censimenti, le abitazioni fittate a condizione di favore, abitazioni che nell'indagine speciale sono invece comprese sotto la voce « ad altro titolo ». — (b) IX Censimento generale della popolazione. — (c) X Censimento generale della popolazione. — (d) Indagine speciale.

IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Situazione al 20 gennaio 1960 e al 20 gennaio 1966 del numero delle abitazioni con fitto bloccato e concordato 1947 e relative variazioni.

COMUNI	20 gennaio 1960						20 gennaio 1966					
	Abitazioni occupate godute			Rapporti percentuali			Abitazioni occupate godute			Rapporti percentuali		
	con fitto bloccato e concordato 1947	con qualsiasi tipo di fitto	a qualsiasi titolo	$\frac{a}{b}$	$\frac{a}{c}$		con fitto bloccato e concordato 1947	con qualsiasi tipo di fitto	a qualsiasi titolo	$\frac{f}{g}$	$\frac{f}{h}$	
	Migliaia			d	e		Migliaia			i	l	
a	b	c				f	g	h				
Roma	103	230	510	44,8	20,2	64	298	554	21,3	11,6		
Milano	212	339	488	62,5	43,4	126	398	653	31,7	19,3		
Napoli	108	161	238	67,1	45,4	72	190	303	37,9	23,8		
Torino	53	231	325	22,9	16,3	18	264	360	6,8	5,0		
Genova	76	136	210	55,9	36,2	43	145	281	29,7	15,3		
Palermo	42	87	122	48,3	34,4	22	100	166	22,0	13,3		
TOTALE	594	1.184	1.893	50,2	31,4	345	1.395	2.317	24,7	14,9		
ALTRI COMUNI CAPOLUOGHI	494	1.165	2.145	42,4	23,0	232	1.266	2.840	18,3	8,2		
COMUNI NON CAPOLUOGHI	933	2.709	9.038	34,4	10,3	482	2.623	9.514	18,4	5,1		
ITALIA	2.021	5.058	13.426	40,0	15,1	1.059	5.284	14.671	20,0	7,2		

IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Abitazioni per titolo di godimento e tipo di affitto, secondo le ripartizioni statistiche.

RIPARTIZIONI STATISTICHE	ABITAZIONI IN PROPRIETÀ	ABITAZIONI IN AFFITTO						Totale	ABITAZIONI CODUTE AD ALTRO TITOLO	TOTALE
		di proprietà di privati e società			di proprietà di Enti pubblici	Totale	Totale			
		a fitto e bloccato e concordato 1947 (a)	a fitto e bloccato e concordato 1963 (b)	a fitto libero (c)						
COMUNI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA										
Italia nord-occidentale	443.498	236.528	698.345	114.610	1.049.483	141.640	1.191.123	98.749	1.733.370	
Italia nord-orientale	338.033	94.918	300.939	60.483	456.340	98.352	554.692	54.166	946.891	
ITALIA SETTENTR.	781.531	331.446	999.284	175.093	1.505.823	239.992	1.745.815	152.915	2.680.261	
ITALIA CENTRALE	473.436	103.182	354.729	48.971	506.882	126.586	633.468	87.328	1.194.232	
Italia meridionale	237.236	99.970	260.342	46.577	406.889	72.051	478.940	48.413	764.589	
Italia insulare	218.549	42.786	165.126	33.798	241.710	28.788	270.498	28.967	518.014	
ITALIA MERID. E INS.	455.785	142.756	425.468	80.375	648.599	100.839	749.438	77.380	1.282.603	
ITALIA	1.710.752	577.384	1.779.481	304.439	2.661.304	467.417	3.128.721	317.623	5.157.096	
di cui: CON OLTRE 500.000 ABITANTI										
Roma	235.263	63.546	211.106	23.205	297.857	78.540	376.397	42.245	653.905	
Milano	142.290	126.090	243.540	28.350	397.980	72.090	470.070	40.500	652.860	
Napoli	71.309	71.810	108.216	9.686	189.712	22.879	212.591	19.205	303.105	
Torino	59.148	18.020	209.668	36.040	263.728	21.836	285.564	15.688	360.400	
Genova	99.471	43.239	86.904	15.336	145.479	16.401	161.880	19.170	280.521	
Palermo	46.816	22.176	63.320	9.632	100.128	6.272	106.400	13.216	166.432	

(a), (b), (c) cfr. corrispondenti note al Prospetto a pag. 8.

IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

RIPARTIZIONI STATISTICHE	ABITAZIONI IN PROPRIETÀ	ABITAZIONI IN AFFITTO						ABITAZIONI CODUTE AD ALTRO TITOLO	TOTALE
		di proprietà di privati e società							
		di proprietà di privati e società			di proprietà di Enti pubblici				
		a fitto bloccato e concordato 1947 (a)	a fitto bloccato e concordato 1963 (b)	a fitto libero (c)	Totale	Totale	Totale		
COMUNI NON CAPOLUOGHI									
Italia nord-occidentale	1.492.544	208.560	605.140	162.384	976.084	61.222	1.037.306	216.214	2.746.064
Italia nord-orientale	1.034.938	87.954	251.102	63.889	402.945	77.869	480.814	185.011	1.700.763
ITALIA SETTENTR.	2.527.482	296.514	856.242	226.273	1.379.029	139.091	1.518.120	401.225	4.446.827
ITALIA CENTRALE	857.368	60.119	261.343	54.303	375.765	51.485	427.250	192.353	1.476.971
Italia meridionale	1.602.588	105.196	466.972	102.208	674.376	54.021	728.397	121.097	2.452.082
Italia insulare	864.098	19.660	133.308	40.971	193.939	21.669	215.608	58.269	1.137.975
ITALIA MERID. E INS.	2.466.686	124.856	600.280	143.179	868.315	75.690	944.005	179.366	3.590.057
ITALIA	5.851.536	481.489	1.717.865	423.755	2.623.109	266.266	2.889.375	772.941	9.513.855
TOTALE									
Italia nord-occidentale	1.936.042	445.088	1.303.485	276.994	2.025.567	202.862	2.228.429	314.963	4.479.434
Italia nord-orientale	1.372.971	182.872	552.041	124.372	859.285	176.221	1.035.506	239.177	2.647.654
ITALIA SETTENTR.	3.309.013	627.960	1.855.526	401.366	2.894.852	379.083	3.263.935	554.140	7.127.088
ITALIA CENTRALE	1.330.804	163.301	616.072	103.274	882.647	178.071	1.060.718	279.681	2.671.203
Italia meridionale	1.839.824	205.166	727.314	148.785	1.081.265	126.072	1.207.337	169.510	3.216.671
Italia insulare	1.082.647	62.446	298.434	74.769	435.649	50.457	486.106	87.236	1.655.989
ITALIA MERID. E INS.	2.922.471	267.612	1.025.748	223.554	1.516.914	176.529	1.693.443	256.746	4.872.660
ITALIA	7.562.288	1.058.873	3.497.346	728.194	5.284.413	733.683	6.018.096	1.090.567	14.670.951

(a), (b), (c) cfr. corrispondenti note al Prospetto a pag. 8.

Sono facilmente intuibili e rilevabili le sperequazioni e le distorsioni che la coesistenza di tre differenti regimi nella regolamentazione di uno stesso settore comporta; tanto più appariscenti e meno giustificabili quanto più ci si allontana dal tempo e dalle cause prime e principali che ne hanno originato e legittimato l'insorgere.

Ogni provvedimento di proroga, e sono stati molti, è stato accompagnato da tale rilievo e dal conseguente proposito di porvi rimedio.

Il Consiglio nazionale della economia e del lavoro, accompagnando e commentando « l'indagine sulle abitazioni italiane al 20 gennaio 1960 » così si esprimeva: « Il regime vincolistico dei contratti e delle pigioni dei locali destinati ad abitazione e ad altri usi ha utilmente soddisfatto impellenti esigenze del dopoguerra, create dalla distruzione di gran parte dei centri abitati e da una grave inflazione, assicurando il letto a molti che ne sarebbero stati privi, specie nelle categorie meno provvedute della popolazione e contribuendo a raffrenare l'aumento dei prezzi... Il regime vincolistico, come si è palesato nella attuazione troppo lunga e severa e indiscriminata ha avuto conseguenze negative di carattere economico e sociale ».

Lo stesso comportamento legislativo che, specie nell'ultimo periodo, ha proceduto con proroghe annuali e addirittura semestrali, testimonia del convincimento pressoché unanime sulla opportunità di addivenire ad una regolamentazione unitaria.

Ma a questo comune convincimento, si accompagnano forti divergenze sul modo e sugli strumenti per realizzare tale regolamentazione.

Posizioni di assoluto contrasto insorgono tra quanti auspicano un immediato ritorno al regime totale di libertà contrattuale e quanti invece, con la abolizione delle formule vincolistiche vigenti, prospettano vincoli generalizzati di altra natura.

L'esame che ci accingiamo a fare delle varie proposte di legge di iniziativa parlamentare varrà a porre in evidenza le diverse impostazioni.

Un esame che, per ragioni di brevità e di sintesi, sarà limitato alle impostazioni di fondo delle singole iniziative, trascurando gli elementi di dettaglio anche se non marginali.

Le proposte n. 1364, Origlia ed altri; n. 2276, Bova ed altri; n. 1322, Riccio ed altri; n. 3297, Spadola, investono un aspetto particolaristico, cioè quello delle locazioni artigiane e commerciali. Le prime due prospet-

tano norme di carattere generale e permanente per le quali si dispone la durata minima di cinque anni per le predette locazioni, con la previsione di determinati meccanismi per la revisione del canone in corso di contratto. Le altre prospettano invece innovazioni ed integrazioni alle norme in vigore sull'avviamento commerciale (Legge 27 gennaio 1963, n. 19) al fine di renderle più incisive e valide, ampliando la facoltà del conduttore di optare, in luogo dell'indennizzo in denaro, per la prosecuzione del contratto per un numero di anni maggiore di quello previsto dalle norme attuali.

Di contenuto più generale e più vasto sono le altre proposte: n. 1584, De Pasquale e altri; n. 1690, Cucchi ed altri; n. 1700, Colombo Vittorino ed altri; n. 2487, Pennacchini ed altri; n. 2602, Bozzi ed altri; n. 2681, Cacciatore ed altri.

Le proposte 1584-1690 e 1700, dopo un ulteriore periodo di proroga che per l'onorevole De Pasquale dovrebbe estendersi a pressoché tutti i contratti in corso e spingersi sino al 31 dicembre 1969, mirano a dare una regolamentazione generale ai contratti di locazione sulla base del principio dell'equo canone, diversamente strutturato nelle singole proposte.

La proposta De Pasquale prospetta altresì la durata minima quinquennale dei contratti a qualunque destinazione, maggiori garanzie per le procedure di sfratto, per la rivalsa delle spese, per i depositi cauzionali.

Mentre la proposta Bozzi segna nel titolo « Disposizioni per il ristabilimento della libertà di contrattazione delle locazioni di immobili urbani », i suoi contenuti ed i suoi traguardi che sono esclusivamente quelli di pervenire gradualmente ed entro il 31 dicembre 1968 alla completa e totale liberalizzazione dei contratti, la proposta Cacciatore si limita a prevedere la proroga del regime vincolistico come attualmente in atto a tutto il 31 dicembre 1969.

La proposta Pennacchini si colloca in una posizione mediana prospettando un ulteriore e decisivo progresso verso la libertà contrattuale, circondandone però lo svolgimento con una serie di cautele di ordine sostanziale e procedurale, affinché il processo si svolga con gradualità e senza contraccolpi.

E ciò attraverso la previsione di norme a carattere transitorio, intese a regolare la durata minima dei contratti, le procedure di disdetta e di sfratto, la determinazione del canone per i contratti attualmente sottoposti al regime vincolistico *ante* 1947.

IL DISEGNO DI LEGGE N. 3129.

In questo quadro ed a questo punto si inserisce il disegno di legge governativo numero 3129, pervenuto quando la Commissione speciale da qualche tempo aveva intrapreso l'esame delle varie proposte di iniziativa parlamentare, ed assunto quale testo base per l'elaborato finale.

Si sa che il disegno di legge è stato preceduto da lunghe e ponderate valutazioni in sede governativa e ciò costituisce la riprova della complessità, delicatezza ed importanza della materia.

Le soluzioni prospettate dal disegno di legge muovono dalle considerazioni:

1) che non è possibile né utile ripetere ancora una volta uno dei tanti provvedimenti di proroga indiscriminata pura e semplice, senza venir meno ad impegni assunti in sede governativa e parlamentare;

2) che la grave crisi edilizia che tanta parte ha avuto nel negativo fenomeno congiunturale e che ancora oggi ne ostacola in misura notevole il pieno superamento, suggerisce e reclama provvedimenti intesi ad incentivare l'iniziativa privata nel settore, la quale trova nel regime vincolistico motivi, anche psicologici, di remora e di depressione;

3) che la situazione del mercato locativo, anche se sensibilmente migliorata negli ultimi tempi, non ha però raggiunto il necessario equilibrio per accogliere ed assorbire senza contraccolpi una immediata e totale liberalizzazione che provocherebbe oltretutto una grave ripercussione nel congegno della scala mobile.

Per questo l'iniziativa del Governo disattende le richieste di quanti reclamano l'immediata ed integrale restituzione delle locazioni al libero mercato; non accoglie le istanze di quanti propongono, con l'abolizione degli attuali vincoli, la creazione di altre e più generalizzate forme di vincolo.

Il disegno di legge, con norme di carattere transitorio, propone la cessazione del regime vincolistico da attuarsi però con larga gradualità nel tempo. Tale gradualità era prevista per l'arco di tre anni a partire dal 1° gennaio 1967 per concludersi al 31 dicembre 1969.

I criteri di applicazione del principio della gradualità sono stati individuati:

1) nell'ampiezza e nell'indice di affollamento delle singole abitazioni;

2) nelle condizioni economiche dei conduttori in modo da pervenire soltanto da ul-

timo alla liberalizzazione delle abitazioni più piccole godute da conduttori economicamente meno provveduti.

OSSERVAZIONI ALLE IMPOSTAZIONI
DEL DISEGNO DI LEGGE.

La Commissione speciale, a maggioranza, ha condiviso l'impostazione governativa riconoscendo nel criterio della gradualità dello sblocco, nel suo contenuto qualitativo e quantitativo, il punto ed il momento di una utile ed opportuna mediazione di contrapposti interessi, tale da soddisfare forse né proprietari né inquilini proprio perché nella valutazione di tutte le componenti del complesso problema, non ha ritenuto di potersi fermare davanti ad interessi, pur importanti e meritevoli, di carattere però settoriale, per perseguire un'interesse superiore e generale, come quello dell'economia nazionale, nella quale confluiscono e si compongono gli interessi di settore.

Si contesta da qualche parte che tale impostazione possa davvero costituire incentivo per la ripresa dell'attività edilizia.

Si è sostenuto e si sostiene che la crisi edilizia non è conseguenza del blocco degli affitti, ma va ricondotta ad altre cause tra le quali gli errori di una politica che ha consentito e favorito in passato una attività edilizia non indirizzata verso il reale fabbisogno quantitativo della popolazione determinando squilibri qualitativi tra la domanda e l'offerta; gli errori della mancata legge urbanistica, della ritardata emanazione della legge 167 e del suo successivo inceppamento, di una politica creditizia priva di specifiche finalizzazioni.

Non sarebbe serio negare qualsiasi validità a tali argomenti, ma è altrettanto serio riconoscere che anche il regime vincolistico ha giocato nel fenomeno un ruolo non ultimo.

Ogni attività economica presuppone investimento di capitali. E fuori dubbio che, in libera economia, anche nel suo più moderno contenuto, i capitali si orientano e si indirizzano con preferenza là dove, anche a prescindere dall'entità sperabile del profitto, minori sono i vincolismi e le remore di varia natura.

È una realtà che potrà essere da qualche parte e per qualche aspetto più o meno condivisa, ma è una realtà che appartiene al nostro sistema. Ed è una realtà di cui occorre tener conto in un paese in cui lo sviluppo edilizio è stato sin qui attuato per il 95 per cento dall'iniziativa privata, alla quale lo stesso Piano di sviluppo in discussione al Parlamen-

to assegna per il prossimo quinquennio il realizzo del 75 per cento del fabbisogno abitativo.

Non rimarrà quindi senza risultato positivo, ai fini di orientare il capitale privato verso l'attività edilizia, il fatto di eliminare, con la eliminazione graduale del blocco, in primo luogo talune macroscopiche sperequazioni ed ingiustizie create e perpetuate dal blocco stesso e di consentire la disponibilità di aree, di vecchie abitazioni, bisognose oltretutto di opere per la loro stessa conservazione.

CONSEGUENZE DELLO SBLOCCO.

Sono state da qualche parte profetizzate disastrose conseguenze e tutte a carico dei ceti meno abbienti ed a favore dei settori speculativi.

A parte gli aspetti polemici e l'erroneo presupposto di catalogare nella speculazione tutta la proprietà edilizia, costituita ed in parte non trascurabile, anche da piccoli e modesti proprietari e da enti pubblici, specie previdenziali, che sono stati vittime di un blocco che perdura da oltre vent'anni, è innegabile che lo sblocco non potrà rimaner privo di qualche negativa conseguenza.

Ritiene il relatore che occorra oggi dimensionare realisticamente le prospettive, ed occorrerà domani controllarne gli sviluppi.

Per quanto riguarda il blocco dei canoni del 1963, pur investendo un numero notevole di contratti e cioè circa tre milioni e mezzo, non appare infondata la previsione e la prospettiva che la lievitazione dei prezzi sarà nel suo complesso contenuta entro limiti sopportabili, tenuto conto che la determinazione e lo aggiornamento di quei canoni sono avvenuti fino a tempo recente, in regime di libertà ed in momenti in cui il mercato e la situazione economica favorivano prezzi già sostenuti.

E anche da tenersi in conto che i fenomeni di immigrazione e di urbanesimo che, specie nei grossi centri, avevano provocato ulteriori sfasature di mercato e quindi rialzo dei prezzi, al punto da reclamare l'adozione del provvedimento di blocco nel 1963, sono andati via via attenuandosi.

Per quanto riguarda i contratti ante 1947 si sa che il loro numero è andato mano a mano riducendosi nel corso degli ultimi anni. Il numero delle abitazioni bloccate risultò di 2.021.000 al 20 gennaio 1960; scese a 1.301.000 al 20 ottobre 1962 per ridursi a n. 1.059.000 al 20 gennaio 1966; il che significa che nel 1966 le abitazioni a contratto bloccato rappresentavano il 40 per cento delle abitazioni in locazione ed il 15,1 per cento di tutte le abitazioni occupate, mentre all'inizio del 1966 tali percentuali erano scese rispettivamente al 20 per cento ed al 7,2 per cento.

A distanza di quasi un anno e mezzo il rapporto è da considerarsi ulteriormente diminuito.

Non si intende minimizzare il fenomeno per attribuirgli un carattere di trascurabilità, lo si vuol soltanto condurre nei suoi limiti obiettivi per consentirne una obiettiva valutazione.

Certo, anche la liberalizzazione di questo settore non è destinata a rimanere priva di conseguenze negative, ma l'entità e l'incidenza di tali conseguenze devono essere misurate sulla base della gradualità, cui la proposta di liberalizzazione si ispira, dall'arco di tempo e dei criteri previsti per la sua attuazione.

Due anni e mezzo prorogabili ad oltre tre anni in virtù della facoltà di proroga degli sfratti riservata al Pretore, costituiscono un arco di tempo di discreta ampiezza, soprattutto se si considera che oltre il 50 per cento dei contratti in esame è compreso per le sue caratteristiche, nell'ultimo scaglione di sblocco, come risulta dal seguente progetto:

SCADENZE	Contratti prorogati ante 1947	Contratti a canone bloccato 1963	TOTALE
Al 30 giugno 1967	90.000	390.000	480.000
Al 31 dicembre 1967	200.000	500.000	700.000
Al 31 dicembre 1968	225.000	750.000	975.000
Al 31 dicembre 1969	530.000	1.900.000	2.930.000

Ma quel che preme al relatore di sottolineare è che l'assorbimento del fenomeno, non può considerarsi affidato esclusivamente al decorso del tempo e che la gradualità non può e non deve considerarsi soltanto come fatto cronologico.

La scelta operata nel disegno di legge e condivisa dalla maggioranza presuppone l'impegno di affrontare nei prossimi anni il problema dell'edilizia popolare in maniera più decisa, più valida e più concreta.

In regime di libera economia lo strumento più valido e produttivo per eliminare tensioni permane quello di equilibrare il mercato attraverso l'equilibrio, anche qualitativo, della domanda e dell'offerta.

Le indicazioni programmatiche contenute nel Piano di sviluppo sono in tal senso, elevando dal 5 al 25 per cento la quota dell'attività edilizia riservata all'iniziativa del pubblico potere.

Le prospettive favorevoli non mancano. La Gescal promette di uscire da un periodo di qualche vischiosità per entrare nella fase di concreta operatività; la legge 1° gennaio 1965 n. 1179, superate le fasi istruttorie, sta iniziando quella della realizzazione; la legge 167 si sforzerà di uscire dai suoi travagli; paiono giunte a maturazione le iniziative del Governo per i programmi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Sono tutti elementi che consentono ed autorizzano a ritenere che nei prossimi anni un impulso notevole sarà dato al settore dell'edilizia popolare e sarà questo il modo più valido e più coerente al sistema, per risolvere il problema della casa, delle locazioni e neutralizzare le temute negative conseguenze del processo di liberalizzazione. Questa è una prospettiva ma questo deve anche essere l'impegno.

EQUO CANONE.

Ed è anche alla luce delle considerazioni che precedono, che si presenta inopportuna, non necessaria, oltre che estremamente difficile e anche dannosa, per le ragioni che si verranno esponendo, l'introduzione nel nostro sistema dell'istituto dell'equo canone.

Contraddirebbe innanzitutto alle finalità cui si ispira il provvedimento governativo che sono, lo si è detto, quelle di favorire la ripresa dell'attività edilizia, sollecitando il capitale privato ad indirizzarsi verso il settore. Non si otterrebbe lo scopo sostituendo ai vecchi nuovi vincolismi che, se anche di diversa

natura, determinerebbero le stesse conseguenze.

Il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro, nella Assemblea del 21 luglio 1960 così al riguardo si esprimeva: « La grande maggioranza del Consiglio si è trovata d'accordo nel dissentire da tale proposta (equo canone) non essendovi giustificazioni sociali di una permanente limitazione discriminata di diritti di proprietà del risparmio-abitazione, che inaridirebbe una fonte cospicua e socialmente necessaria di investimenti nell'edilizia ». « Nulla più occorre all'offerta necessaria di questo scopo di edilizia che il definitivo e certo ritorno a una libertà di mercato, non minacciata da procedure non necessarie a una tutela effettivamente sociale. E soltanto in congiunture come di guerra che la limitazione della proprietà si presenta in questo campo quale necessità sociale ».

A tali valutazioni di principio altre se ne possono aggiungere sul terreno pratico e non di minor pregio e validità. Vi è la difficoltà di individuare parametri certi e generali cui ancorare il sistema dell'equo canone.

Anche i più solerti sostenitori del sistema hanno dovuto più o meno apertamente riconoscere tali difficoltà. Le stesse formulazioni contenute nelle proposte di legge tradiscono questo notevole imbarazzo. Chi ha ritenuto di individuare il parametro nella rendita catastale non ha potuto sottacere che tale elemento si presenta gravemente difettoso ed insufficiente, e per la difettosità dell'attuale nostra organizzazione catastale che lascia scoperto un numero rilevante di abitazioni, e per la non sempre rispondenza della rendita catastale al reale valore dell'immobile.

Di qui la necessità di integrare l'elemento catastale con altri elementi, che sono stati indicati: nell'epoca e nel costo di costruzione, nei coefficienti di svalutazione della lira, nel costo della vita, nella zonizzazione; il che finirebbe per dar vita non già ad un rilevante numero di categorie, di tabelle settoriali e zonal, ma addirittura ad una casistica infinita e tale da rendere praticamente impossibile la adozione di parametri certi, validi ed uniformi.

Senza contare, e non è argomento ultimo, che tutto ciò darebbe vita a tale una serie di controversie da paralizzare praticamente i nostri già oberati organi giudiziari.

Il richiamo da taluni fatto all'equo canone vigente in agricoltura non può considerarsi pertinente e concludente, in primo luogo per l'osservazione che le abitazioni non sono beni offerti gratuitamente dalla natura e non comprendono, se non in qualche misura, rendite

di posizione, ma sono frutto di risparmio privato e pubblico; in secondo luogo perché la individuazione dei parametri, anche se non si presenta facile in agricoltura, è estremamente meno complicata, per la maggiore omogeneità dei beni.

Par lecito concludere sull'argomento che l'introduzione dell'equo canone sarebbe in contrasto con lo spirito e la finalità del provvedimento; comporterebbe difficoltà di ordine tecnico e pratico da considerarsi, quanto meno allo stato, pressoché insuperabili; determinerebbe situazioni di disagio nell'ambito dell'amministrazione della giustizia, col risultato di perpetuare una situazione di permanente incertezza, litigiosità e quindi di tensione nei rapporti inquilini-proprietari con tutte le conseguenze facilmente immaginabili.

Ciò non vale ad eliminare la previsione ed il timore che specie nei grossi centri, la mancanza di ogni e qualsiasi possibilità di intervento pubblicistico, possa determinare situazioni di qualche difficoltà.

INTEGRAZIONE DEL DISEGNO DI LEGGE.

Il disegno di legge accolto dalla maggioranza della Commissione, nelle sue impostazioni di fondo è stato però oggetto di approfondito esame e quindi di qualche rielaborazione ed integrazione.

Se ne rinvia la illustrazione all'esame dei singoli articoli.

Pare opportuno però qui ricordare che in Commissione vi fu ampio dibattito sulla opportunità di integrare il testo governativo riguardante, per sua intitolazione, la « disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani » con norme di carattere generale che la Commissione sulla base delle proposte di legge di iniziativa parlamentare e avanti che fosse presentato il disegno di legge, aveva già preso in esame pervenendo a talune conclusioni, sia pure di massima. Erano le norme che riguardavano la durata dei contratti, le spese accessorie, i depositi cauzionali, la regolamentazione delle disdette e degli sfratti. La Commissione pur fra notevoli perplessità ha concluso ritenendo talune di tali norme non soltanto non incompatibili con la impostazione, le finalità e lo spirito del disegno di legge, ma di utile integrazione, apprestando le stesse opportune migliori cautele, in una fase di qualche delicatezza come quella di transizione dal regime vincolistico a quello di libertà contrattuale.

Solo si è ritenuto per ragioni di opportunità e di sistematica legislativa, dare anche a que-

ste norme il carattere della transitorietà, limitandone l'efficacia nel tempo al fine di evitare che assumessero il carattere di permanente innovazione al sistema del codice civile e di procedura civile, il che avrebbe, fra l'altro, comportato tutta una contestuale opera di riforma e di coordinamento. Ciò non esclude che l'esperienza applicativa dei prossimi anni possa suggerire l'opportunità di rendere permanenti tali norme operando le conseguenti riforme dei codici medesimi. Certo non potranno sfuggire le difficoltà tecniche che si sono incontrate e le perplessità che l'inserimento di tali norme per una disciplina transitoria non cessa di determinare.

Prima che si concludessero i lavori della Commissione, sono intervenuti i tristi fenomeni delle alluvioni che hanno fatto insorgere l'opportunità di particolari provvidenze anche nel settore delle locazioni per i territori colpiti.

Taluni hanno proposto e desiderato che si prevedesse, per quei territori, una più ampia proroga del regime vincolistico.

La Commissione, a maggioranza, tenuto conto che nelle zone dichiarate alluvionate, più che distruzioni si sono verificati danneggiamenti al patrimonio immobiliare, in misura largamente diversa da zona a zona, e comunque riparabili in un certo lasso di tempo; tenuto conto che il disegno di legge contempla una gradualità sufficientemente ampia degli sblocchi, ha ritenuto potesse costituire cautela sufficiente l'accordare al Pretore più ampi poteri in tema di proroga, lasciando al magistrato quindi la valutazione dei singoli casi in relazione anche alla situazione delle singole zone.

LE NORME APPROVATE.

L'articolo 1 riguarda i contratti prorogati ante 1947 per immobili ad uso abitazione. Li suddivide in quattro scaglioni in relazione al numero dei vani e all'indice di affollamento stabilendo per ciascun scaglione la data di cessazione della proroga (30 giugno 1967 = 31 dicembre 1967-31 dicembre 1968-31 dicembre 1969). Sono comunque assegnati al primo scaglione i contratti ove il conduttore, unitamente ai suoi familiari, figure iscritto nei ruoli della imposta complementare per un reddito superiore ai due milioni.

Sono comunque assegnati all'ultimo scaglione i contratti ove il conduttore versi in stato di bisogno ed appartenga a determinate categorie (pensionati-invalidi-mutilati, ecc.) con reddito non superiore a L. 100.000 mensili.

È pure previsto l'obbligo del preavviso di disdetta onde regolamentare, senza dannose incertezze, la eventuale tacita riconduzione.

L'articolo 2 dispone in modo analogo, salvo qualche differenza, per quanto riguarda i contratti bloccati nel canone, sempre limitatamente ai locali ad uso di abitazione.

L'articolo 3 detta, ai fini della applicazione della legge, la definizione dell'indice di affollamento, della famiglia, di abitazione, di vano abitabile e di vano accessorio.

La definizione di vano abitabile, formulata in obbedienza a criteri di ordine statistico ha destato e desta non poche perplessità per le incertezze che determinerà sul piano applicativo.

Determinazioni intervenute in questi ultimi tempi in sede comunitaria, di cui ha fatto oggetto una recente circolare del Ministero dei lavori pubblici, potranno ocire la possibilità di diversa e migliore formulazione definitiva.

L'articolo 4 prevede il divieto di richiedere aumenti dei depositi cauzionali per i contratti che vengono liberalizzati e rinnovati, per evitare aggravii ai conduttori.

L'articolo 5 dispone la proroga al 31 dicembre 1967 dei contratti ad uso diverso dalla abitazione, già sottoposti al regime vincolistico *ante* 1947, con autorizzazione all'aumento del 10 per cento del canone.

L'articolo 6 dispone la proroga al 31 dicembre 1967 del blocco dei canoni per i contratti di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione.

L'articolo 7 contempla le ipotesi di deroga alla proroga dei contratti, ne prescrive le modalità processuali ricalcando le orme delle norme già in vigore ampliandone in qualche parte la portata.

Elemento innovativo è la richiesta di esibizione della licenza edilizia nella ipotesi che il rilascio sia chiesto per la demolizione, ricostruzione o sopraelevazione dell'immobile. Si è discusso a lungo se tale incumbente debba costituire condizione di procedibilità o soltanto requisito necessario *ad probationem*. È prevalsa la seconda tesi, anche se la formulazione può essere suscettibile di qualche miglioramento.

Perplessità di ordine costituzionale ha suscitato la norma che demanda al Genio Civile l'accertamento delle condizioni tecniche degli immobili e della indispensabilità dello sgombero del conduttore per l'esecuzione delle opere. Si è ritenuto di superare tale perplessità facendo espressamente salva, in caso di

contestazione, la competenza della autorità giudiziaria.

È ovvio che in caso di contestazione il giudizio del Genio civile perde, avanti all'autorità Giudiziaria, ogni giuridica efficacia probante ma proprio per questo diventano non privi di fondamento i dubbi sulla opportunità di mantenere l'accertamento a carico del Genio civile, peraltro già oberato da molte incombenze di istituto.

Innovato è pure il criterio dell'indennizzo da pagarsi al conduttore costretto a lasciare l'immobile nelle ipotesi di deroga. Al criterio della messa a disposizione di altro appartamento, a canone sopportabile, che induce incertezze di valutazione, ed al criterio dell'indennizzo calcolato sulla base di un numero fisso di mensilità, si è preferito l'indennizzo in misura proporzionale al periodo di mancato godimento del diritto di proroga, ritenuto più coerente al sistema dello sblocco graduale.

L'articolo 8 prevede la continuazione del blocco degli imponibili ai fini dell'imposta e delle sovrimposte sui fabbricati per le unità immobiliari soggette al vincolo della proroga e per il periodo di durata della medesima. Il disegno di legge prevedeva l'esenzione ma la Commissione bilancio ha espresso parere contrario non essendo prevista la copertura della minore entrata che ne sarebbe derivata, calcolata nell'ordine di 3 miliardi circa.

L'articolo 9 mantiene in vita le norme vigenti in quanto compatibili.

Gli articoli 10 e 11 riguardano le locazioni alberghiere.

L'articolo 12 dispone l'efficacia delle norme di cui ai capi precedenti per tutti i contratti ancora in esecuzione alla data di entrata in vigore della legge; contratti, ben s'intende, che sono previsti nelle norme stesse. Si vuole con ciò evitare, in previsione che la nuova legge venga emanata a troppo breve distanza dalla scadenza del regime vincolistico in atto (30 giugno 1967) che taluni locatori facciano luogo a disdette e acquisiscano titoli esecutivi di sfratto avanti che la nuova legge entri in vigore.

L'articolo 13 ribadisce la competenza funzionale del Pretore sulle controversie nascenti dalla applicazione delle norme previste dagli articoli precedenti.

L'articolo 14 proroga al 30 giugno 1970 la procedura di graduazione degli sfratti, mantenendo sospesa, fino a tale data la applicazione dell'articolo 608 c.p.c., relativamente a tutti i contratti per il godimento, a qualsiasi titolo, di immobili ad uso di abitazione, prescindendo dalla data della loro stipulazione.

L'articolo 15 accorda al Pretore la facoltà di prorogare fino a sei mesi la esecuzione degli sfratti disposti a norma dell'articolo 14.

L'articolo 16 fissa la durata minima dei contratti di locazione per uso diverso dall'abitazione, determinandola in tre o cinque anni a seconda della destinazione dei locali. Sono note le perplessità di ordine sistematico che la introduzione di questa norma ha suscitato. Ad esse se ne accompagnano altre di carattere sostanziale, specie in ordine alla specifica formulazione della norma che, per non essere accompagnata da altra cautela, non sempre potrebbe interpretare le esigenze e tutelare gli interessi degli stessi conduttori.

L'articolo 17 prevede la regolamentazione delle spese accessorie.

L'articolo 18 detta particolari provvidenze a favore delle zone alluvionate di cui si è già trattato nella parte generale.

Onorevoli colleghi!

Questo è il provvedimento nella parte generale.

È di natura transitoria e come tale lascia impregiudicata ogni eventuale ulteriore iniziativa circa una regolamentazione strutturale ed organica del rapporto locativo, che tanto più utilmente potrà essere in seguito effettuata, quando il settore si presenterà uniforme, quando il fenomeno sarà stato depurato da taluni aspetti eccezionali e contingenti anche alla luce di una esperienza che fornirà più certi, più validi, più permanenti elementi di giudizio.

BONAITI, *Relatore*.

ONOREVOLI COLLEGHI! — È mio compito trattare un aspetto particolare del disegno di legge governativo avente per oggetto la « disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani » e, precisamente, quello relativo alla disciplina delle locazioni alberghiere, essendo l'altra parte trattata dall'altro relatore di maggioranza.

Tuttavia, prima di sviluppare l'oggetto specifico del mio interessamento, non posso esimermi dal pronunciarmi sull'intera materia che tanto, e per parecchi mesi, ha appassionato la Commissione speciale dei fitti.

In quella sede si è molto discusso sui compiti istituzionali attribuiti alla Commissione, sulle finalità che essa doveva proporsi di raggiungere, sulla sorte che doveva essere riservata alle undici proposte di legge di iniziativa parlamentare presentate in materia di locazioni, sui riflessi che l'una o l'altra soluzione avrebbero determinato sulla proprietà edilizia, sull'inquinato e sul settore dell'edilizia che, come è a loro conoscenza, si trova in crisi ed è il solo che non appare coinvolto dalla ripresa generale della economia nazionale. Naturalmente, a proposito di quest'ultimo argomento, si è anche largamente discusso dei fenomeni negativi indotti sull'intero apparato economico e produttivo, dalla persistente depressione del settore edilizio che aveva rappresentato, nell'arco dei dieci anni antecedenti al 1964, la componente più appariscente della capacità dinamica della nostra economia.

Credo in piena coscienza di rappresentare fedelmente gli orientamenti della Commissione, almeno della sua maggioranza, riassumendo nel modo seguente le risposte che si sono date ai diversi quesiti:

a) *Finalità da raggiungersi.*

Prescindendo dal merito delle soluzioni, che peraltro ogni gruppo vedeva rispecchiate nelle rispettive proposte di legge, gli onorevoli deputati membri della Commissione si sono chiaramente pronunciati per la cessazione del blocco dei fitti ritenendo questa misura ormai anacronistica e superata dalla esigenza di passare ad una disciplina organica della materia.

Tra i diversi argomenti portati a sostegno di questa tesi primeggiano quelli secondo cui

il blocco, per il lungo e defatigante processo storico che l'ha determinato, contiene in sé molti elementi di ingiustizia, come del resto tutti i provvedimenti a carattere indiscriminato, e rappresenta un elemento di irrazionalità e di incertezza che indubbiamente a lungo andare grava sempre di più tanto sul locatore quanto sul locatario.

Per esempio sono noti i molti casi di affittuari che godono del canone bloccato *ante* 1947 e contemporaneamente, avendone avuta la possibilità, hanno acquistato e poi dato in locazione alloggi a fitto libero, fruendo in tal modo di un beneficio di legge che non ha proprio ragion d'essere; allo stesso modo si dà il caso di molti proprietari di immobili vetusti e fatiscenti che in rapporto all'incertezza del sistema vincolistico che si protrae di anno in anno o di semestre in semestre, rinunciano ad ogni iniziativa di rinnovamento dello stabile locato, con evidente pregiudizio del patrimonio abitativo nazionale e delle sue necessarie condizioni di igienicità.

Dunque la Commissione, indipendentemente dalla interpretazione formale da darsi all'incarico ricevuto dalla Camera dei deputati e prescindendo dai contenuti da conferire alla nuova disciplina, non ha avuto dubbi circa l'opportunità di liquidare le molte leggi vincolistiche approvate in tempi diversi dal Parlamento.

E tuttavia la Commissione ha anche convenuto sul fatto che l'eliminazione dei due blocchi (*ante* 1947 e *post* 1947, fino al 7 novembre 1963) è suscettibile di determinare dei grossi perturbamenti di ordine economico, sociale ed umano, ove non vengano preliminarmente predisposte le necessarie misure o sul piano legislativo (stabilendo per legge il controllo pubblico sui fitti), o sul piano strutturale (producendo sotto il controllo o per iniziativa dello Stato forti contingenti di alloggi a canoni accessibili, da immettersi sul mercato).

b) *Rapporti tra blocco dei fitti e situazione del settore edilizio.*

Un ampio e approfondito dibattito si è avuto in merito ai presunti effetti del blocco sulle accertate difficoltà che attraversa il settore dell'edilizia residenziale. Sotto questo

punto di vista la Commissione non ha avuto dubbi nel considerare la situazione assai grave.

È noto infatti il calo di rilevanti dimensioni verificatosi nella attività di progettazione e di costruzione nel settore dell'edilizia abitativa, dal 1964 in avanti, come sono note le conseguenze che tale calo ha determinato sui livelli di occupazione degli addetti all'edilizia e, per fenomeno indotto, sull'occupazione dei settori collaterali.

Riassumo brevemente i dati relativi e accertati in occasione del dibattito parlamentare sulla conversione in legge del decreto-legge n. 1022 per l'edilizia agevolata, relativamente all'occupazione di settore.

Lavoratori occupati nell'edilizia residenziale.

1963	675.000
1964	738.000
1965	599.000
1966	370.000

(I dati riguardano sia l'iniziativa privata che quella pubblica).

Si desume infatti che nel giro di due anni il settore abbia subito una flessione di attività di circa il 40 per cento, producendo una disoccupazione di circa 300.000 unità, cui deve aggiungersi la quota indotta nei settori collaterali che dovrebbe aggirarsi sulle 600.000 unità.

A questo punto, preso atto della gravità della situazione, la Commissione doveva valutare il ruolo negativo svolto dal blocco dei fitti.

La risposta è stata abbastanza chiara e recisa: la stasi dell'edilizia, si è detto, è da imputarsi a molti settori, vuoi di carattere congiunturale, vuoi di carattere politico, che vanno dal prezzo che prevedibilmente era logico si sarebbe dovuto pagare dopo un periodo di *boom* generato essenzialmente da componenti speculative che si estrinsecavano nell'estrema libertà di costruire a danno di un sano inurbamento, a danno del paesaggio, a danno di una ordinata e lungimirante politica dei trasporti, ecc.; alla preannunciata volontà del Governo di porre fine al disordine urbanistico e con esso alla irrazionale crescita dei valori fondiari, mediante una nuova disciplina urbanistica.

Il blocco dei fitti in questa situazione ha giocato un ruolo puramente secondario, prova ne sia il fatto che il blocco era vigente e operante anche nel periodo del *boom*, senza

per questo che abbia agito da remora al processo di espansione in atto nel settore.

E voglio anche aggiungere che sarebbe illusorio pensare che l'eliminazione del blocco abbia di per sé la capacità di rimettere in movimento il meccanismo di ripresa del settore, almeno ai fini di un risultato apprezzabile e tangibile.

La ripresa del settore edilizio, a parere del relatore, potrà avvenire soltanto accelerando l'intervento pubblico sia sul piano della disciplina urbanistica, sia con l'auspicato provvedimento per l'edilizia convenzionata (collaborazione dello Stato con l'iniziativa privata), sia intensificando l'impegno per l'edilizia sovvenzionata (comuni - IACP - cooperative).

La maggioranza della Commissione ha convenuto su queste valutazioni e, in verità, anche il Governo ha espresso una opinione analoga e, quel che più conta, si è impegnato ad agire di conseguenza.

L'EQUO CANONE.

Sull'equo canone il dibattito è stato il più ampio possibile ed è naturale se si tiene conto che, stabilita l'opportunità di non più prorogare il blocco, si trattava di decidere se dare e come dare una nuova disciplina al rapporto di locazione.

Il relatore di queste note è convinto della validità del principio dell'equo canone, nonostante non si nasconda le difficoltà obiettive che si frappongono alla sua realizzazione; difficoltà di carattere tecnico e difficoltà di carattere giuridico. Ma è anche convinto che nella situazione attuale la determinazione dei parametri per la sua attuazione, a parte le difficoltà di cui sopra, non gioverebbe ai fini del contenimento dei canoni degli alloggi in locazione.

Infatti non è possibile fare una politica dei prezzi (canoni d'affitto) se prima non si realizza una politica dei costi (incidenza sulle costruzioni - vedi costo delle aree e del denaro).

Sicché un parametro fissato per legge quando non si sia prima convenientemente agito sui costi di costruzione avrebbe per effetto di produrre o dei fitti altissimi - costo più remunerazione del capitale investito - oppure dei fitti alti - costo senza remunerazione del capitale.

Nel primo caso avremmo un equo canone che sanzionerebbe una politica della casa a prezzi intollerabili, nel secondo caso non avremmo alcuna politica della casa (salvo

quella pubblica) perché ogni iniziativa privata sarebbe destinata a cadere.

Oltre tutto i fitti derivanti da un siffatto equo canone, per il fatto di essere legalizzati per legge, sarebbero destinati peraltro a fare da punto di riferimento dei controlli in corso, con il risultato evidente di determinare un fenomeno di crescita generale dei canoni e, stavolta, con il supporto della sanzione di legge.

Probabilmente, allo stato delle cose, vi sarebbe la soluzione delle commissioni per l'equo canone senza parametri, che conferisce cioè al pretore la capacità di intervenire e decidere volta a volta sui ricorsi presentati; sono però ovvie, anche in questo caso, le prevedibili conseguenze e, in ogni caso, di tale soluzione sono ora arbitri solo il Governo e il Parlamento.

Una cosa sembra certa al relatore: che sarebbe illusorio pensare di riuscire a risolvere, in regime di libertà economica, un grosso problema come quello dei fitti puramente e semplicemente con lo strumento legislativo. La soluzione vera sta nel modificare sostanzialmente la struttura del mercato abitativo mediante l'ingente immissione di alloggi a canoni supportabili, siano essi prodotti dall'Ente pubblico, siano essi prodotti dal privato con il concorso ed il controllo dello Stato.

Certo questa non è la soluzione più rapida, però è certamente quella più seria e più responsabile.

CARATTERISTICHE DEL DISEGNO DI LEGGE CHE SOTTOPONIAMO ALL'ESAME DELLA CAMERA.

Appunto queste sono le finalità del disegno di legge predisposto dal Governo, opportunamente emendato dalla Commissione, ed ora sottoposto all'esame della Camera.

Esse così si riassumono:

1) suddivisione in quattro scaglioni dei 4.500.000 contratti stipulati anteriormente al 7 novembre 1963;

2) graduale immissione nel mercato libero dei quattro scaglioni con i seguenti contingenti: dal 1° luglio 1967, n. 480.000 contratti; dal 1° gennaio 1968, n. 700.000 contratti; dal 1° gennaio 1969, n. 900.000 contratti; dal 1° gennaio 1970, n. 2.400.000 contratti (pensionati, invalidi, mutilati, ciechi, ecc. sono collocati nell'ultimo scaglione, sempre che non percepiscano proventi complessivi in misura superiore a lire 100.000 mensili);

3) facoltà del pretore di concedere un anno di tempo tra graduazione e proroga,

all'inquilino che venga sfrattato per finita locazione;

4) congelamento dei depositi cauzionali per evitare che vengano richiesti *ex novo*, oppure adeguati, in sede di rinnovo dei contratti;

5) durata di tre anni o di cinque anni dei contratti, rispettivamente per uffici professionali, negozi, botteghe artigianali e alberghi.

Contemporaneamente il Governo si impegna, secondo le affermazioni fatte in Commissione, a promuovere con sollecitudine nuovi strumenti di intervento e ad utilizzare appieno quelli già operanti, tanto sul piano urbanistico quanto sul piano di un più massiccio finanziamento delle attività edilizie, appunto per predisporre il settore delle abitazioni a ricevere le spinte derivanti dal graduale libero gioco di mercato, promosso dal disegno di legge in esame.

È naturale, a parere del relatore, che se per malaugurata ipotesi, per cause impreviste, dovesse venire meno l'impegno governativo di realizzare rapidamente una nuova capacità di offerta del mercato abitativo sicché lo sblocco di uno scaglione potrebbe rappresentare elemento di turbamento della già delicata situazione economica generale, allora anche le date di sblocco fissate nel presente disegno di legge verrebbero automaticamente rimesse in discussione ed a ciò dovrebbe provvedere lo stesso Governo, sempre fatta salva, come è ovvio, l'iniziativa dei gruppi parlamentari.

DISCIPLINA TRANSITORIA DELLE LOCAZIONI ALBERGHIERE.

Onorevoli colleghi, nel passare ora a trattare la parte che attiene espressamente al settore degli alberghi, pare giusto affermare in primo luogo la grande importanza che questo riveste nell'economia generale del Paese.

È vero che il nostro Paese è dotato di bellezze naturali le più suggestive e le più affascinanti, tali da determinare di per sé un flusso spontaneo di visitatori e di ammiratori; come è anche vero che i nostri monumenti, le nostre chiese, i nostri musei ed i segni ancor palesi di una grande e antica civiltà, esercitano un grande fascino sugli estimatori di tutto il mondo; ma è anche vero che le nostre risorse naturali e il nostro immenso patrimonio artistico, quando non fossero opportunamente valorizzati con una politica del turismo, e quando dovesse malauguratamente venir meno una adeguata capacità ricettiva della nostra industria al-

berghiera, non sarebbero in grado di produrre un flusso turistico della dimensione registrata negli ultimi anni, con un moto progressivo che ha permesso di toccare nel 1966 la punta massima di quasi 900 miliardi di lire.

Il relatore non vuole con ciò affermare che il disegno di legge in esame, che del resto affronta solo uno dei grossi problemi che attengono alla conduzione della azienda alberghiera, sia decisivo ai fini di cui sopra; anzi, per la verità, il provvedimento in parola non risolve neppure la disciplina del rapporto di locazione, però non ne pregiudica la soluzione e, per gli emendamenti apportati dalla Commissione, la migliora.

Il relatore desidera soltanto sottolineare alla Camera l'estrema importanza della funzione che l'azienda alberghiera svolge nel Paese; vuole quindi illustrare il disegno di legge governativo licenziato dalla Commissione e precisarne i limiti; vuole porre in evidenza i problemi che rimangono insoluti e per i quali è auspicabile che il Parlamento provveda in tempo utile, possibilmente entro il secondo semestre del 1967, se effettivamente si vuole passare dalle affermazioni di compiacimento verso l'attività alberghiera, alla determinazione per legge delle condizioni che la rendano sempre meglio operante.

IL DISEGNO DI LEGGE PER LA PARTE RELATIVA AGLI ALBERGHI.

Sulla base delle disposizioni vigenti, le circa 37 mila aziende alberghiere che operano su tutto il territorio nazionale, fatte salve quelle che vengono gestite direttamente dai proprietari, sono regolate come segue:

a) i contratti stipulati anteriormente al 1° febbraio 1947 sono sottoposti al vincolo di cui al decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 33.

Si tratta dei così detti contratti a fitto bloccato che interessano all'incirca 4000 tra alberghi, locande e pensioni;

b) i contratti di locazione, quale che sia la data della loro stipulazione, relativi agli edifici che abbiano avuto destinazione alberghiera anteriormente al 4 gennaio 1947, sono soggetti alle norme di cui alla legge 24 luglio 1936, n. 1962, sul vincolo di destinazione e, per tale ragione, possono essere rinnovati dal Ministero del turismo.

Alla stessa disciplina di cui sopra sono sottoposti anche gli stabili, e ovviamente i relativi contratti, costruiti dopo il 4 gennaio 1947 con il contributo dello Stato.

In pratica ciò significa che il rapporto di locazione, teoricamente libero, viene di fatto condizionato dall'intervento del Ministero del turismo che è chiamato in causa in veste di mediatore e di arbitro, qualora il locatore ponga questioni di modifica della destinazione di uso dello stabile, oppure problemi di revisione dell'entità del canone;

c) i contratti che non rientrano nei due punti precedenti sono liberi da ogni vincolo, relativamente al rapporto contrattuale.

Con il disegno di legge sottoposto all'esame della Camera viene mantenuta inalterata l'attuale normativa, mediante esplicita proroga al 31 dicembre 1967 delle disposizioni vigenti.

Viene invece proposto l'aumento del 10 per cento dei canoni dei contratti di cui al gruppo a), stipulati anteriormente al 1° febbraio 1947, a partire dal 1° luglio 1967.

Sono state peraltro introdotte alcune modifiche o precisazioni alla vigente regolamentazione, allo scopo di meglio definire alcune formulazioni che, sulla base dell'esperienza passata, avevano dato luogo a numerose interpretazioni controverse.

Si è, per esempio, ritenuto di adottare la seguente formula: ... « la scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso albergo, pensione o locanda, che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947 »... piuttosto di quella: ... « già prorogati con il decreto legge 23 dicembre 1964, n. 1357 ».

La Commissione, all'unanimità, ha inoltre approvato i seguenti chiarimenti interpretativi:

1) che per enti pubblici di cui all'articolo 4 della legge 2 marzo 1963, n. 191, debbano intendersi lo Stato, le regioni, le province, i comuni (definizione dell'Ente pubblico come ente territoriale);

2) che le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, si applicano solo nel caso che il locatore sia persona fisica e quindi abbia la possibilità materiale di gestire personalmente l'azienda alberghiera.

La capacità professionale di cui all'articolo 6 della legge sopracitata, deve essere accertata dal Ministero del turismo in relazione alla precedente attività svolta dal locatore, o dal figlio, che dovrà gestire direttamente l'azienda alberghiera;

3) che il Ministero del turismo, prima di prendere in esame il progetto delle opere di cui al secondo comma dell'articolo 7 della

legge 2 marzo 1963, n. 191, deve accertare l'avvenuta approvazione del progetto medesimo da parte delle autorità preposte al rilascio della licenza di costruzione.

Le modifiche ed i chiarimenti di cui sopra hanno fatto oggetto dell'interessante unanime dei membri della Commissione ed hanno avuto altresì l'approvazione, in sede referente, dei rappresentanti del Governo e di ciò il relatore intende dare atto.

Sulla questione della durata dei contratti, la Commissione ha lungamente discusso, pervenendo infine alla soluzione contemplata nell'articolo 16 del disegno di legge.

Precisamente alla lettera b) del predetto articolo 16 viene così disciplinata anche la durata dei contratti per immobili destinati ad uso albergo, pensione o locanda, che è stata fissata in cinque anni.

Questo, onorevoli colleghi, il quadro delle proposte contenute nel disegno di legge, relativamente ai contratti riguardanti gli alberghi, che il relatore presenta a nome e per conto della maggioranza della Commissione speciale dei fitti.

Certo, come è stato esplicitamente affermato nelle premesse, la Commissione non ha proceduto alla formulazione di una disciplina organica e definitiva, che forse era auspicabile, stante la volontà del Governo di mantenere le soluzioni nell'ambito di una disciplina puramente transitoria.

Sotto questo punto di vista, e proprio per questa ragione, non hanno potuto trovare accoglimento nel testo del provvedimento in esame, le proposte di legge che sulla specifica materia erano state presentate dagli onorevoli Mariani, Simonacci e Riccio; proposte di legge presentate separatamente ma che avevano in comune l'obiettivo di dare una risposta definitiva ai problemi che travagliano la benemerita categoria degli albergatori.

Per la precisione è bene però aggiungere subito che se pur è vero che sono state disattese le proposte di legge Mariani, Simonacci e Riccio, il disegno di legge, che proponiamo, per una parte magari limitata le accoglie, per l'altra certamente non ne compromette la sostanza, lasciando tuttavia aperto il discorso per soluzioni più avanzate, o meglio, più appropriate.

I PROBLEMI APERTI.

Infatti, sempre a proposito dei problemi che attengono all'industria alberghiera, è aperta la questione del vincolo di destina-

zione che, come i colleghi sanno, scade il prossimo 31 dicembre 1967.

Sembra al relatore abbastanza logico che questo problema sia destinato a trascinarne altri, primo tra tutti quello del cosa accadrà del rapporto di locazione dopo la scadenza della proroga, fissata anche questa al 31 dicembre 1967.

E poiché viene da tempo riproposta con insistenza l'esigenza di definire l'avviamento alberghiero, cui male si addice il carattere derivato dall'avviamento commerciale, è opinione diffusa che varrebbe la pena di trovare una soluzione legislativa organica e definitiva tanto per il vincolo di destinazione quanto per l'avviamento, assorbendo in questa soluzione anche la questione del rapporto di locazione che, così com'è, regolato dalla legge di blocco per una parte, per l'altra dalla legge sul vincolo di destinazione, e per l'altra ancora non regolato affatto, risulta irrazionale e inoperante.

Proprio per ragioni di prospettiva il relatore aveva sostenuto in Commissione l'esigenza di separare in due distinti provvedimenti la materia relativa alle abitazioni da quella relativa all'azienda alberghiera. La proposta non è stata accolta se non in parte, con la soluzione del provvedimento legislativo unico suddiviso in capitoli specifici.

Comunque anche la soluzione adottata rende abbastanza agevole il compito di riprendere, subito dopo l'auspicabile approvazione del proposto disegno di legge, la parte riguardante gli alberghi ai fini di un suo stretto coordinamento con il vincolo che scade e con l'avviamento da definire, sì da consentire un tutto unico organico e definitivo.

Il relatore non si sarebbe permesso di affrontare questioni non strettamente pertinenti con il provvedimento in esame, se non fosse convinto che le soluzioni previste in materia alberghiera dal disegno di legge di cui è parola, siano nettamente sovrastate dalle prossime scadenze, peraltro assai vicine. Ignorare ciò sarebbe come fare un discorso monco, poco responsabile e passivo di non venir compreso da quanti aspettano con giustificata trepidazione soluzioni legislative che offrano la necessaria tranquillità di lavoro.

A questo obiettivo debbono appunto tendere Governo e Parlamento, e di ciò il relatore non ha dubbio alcuno, per ciò si dichiara ottimista circa le necessarie iniziative che, praticamente nel secondo semestre dell'anno in corso, dovranno essere prese per disciplinare in forme più organiche questo settore importante della vita nazionale, e perché

gli altri interventi che il Ministero del turismo ha adottato e intende adottare a stimolo e sostegno della attività alberghiera siano posti in grado di spiegare interamente la loro efficacia.

Onorevoli colleghi, ecco dunque le caratteristiche del provvedimento sottoposto al vostro esame, per la parte relative all'industria alberghiera.

Provvedimento di natura transitoria che migliora la legislazione vigente, sia pure en-

tro limiti modesti, e che certamente apre la strada a soluzioni più organiche.

Per quanto riguarda le modifiche introdotte all'attuale legislazione, vi è stato il parere pressoché unanime della Commissione, e per ciò che attiene alle soluzioni adombrate per il prossimo futuro, il relatore si augura che la Camera esprima un indirizzo e che il Governo assuma un impegno.

CUCCHI, *Relatore.*

DISEGNO DI LEGGE DEL MINISTERO

ART. 1.

I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani, adibiti ad abitazione, già prorogati dall'articolo 1 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395, sono ulteriormente prorogati come segue:

fino al 31 dicembre 1966, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento inferiore ad uno;

fino al 31 dicembre 1967, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento non inferiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

fino al 31 dicembre 1968, per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

fino al 31 dicembre 1969, per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di un solo vano abitabile, qualunque sia l'indice di affollamento.

Sono, comunque, prorogati fino al 31 dicembre 1969 i contratti suddetti per i conduttori che siano in condizioni di povertà come, ad esempio, i ciechi e sordomuti civili, i pensionati della previdenza sociale, i mutilati ed invalidi di guerra e del lavoro, i mutilati per servizio contemplati dalla legge 15 luglio 1950, n. 539, i congiunti di caduti in guerra che fruiscono di pensioni, sempre che essi o i familiari con loro conviventi non abbiano proventi di diversa natura.

Il regime vincolistico cessa alla data prevista dall'articolo 1 della legge 17 dicembre

TESTO DELLA COMMISSIONE

CAPO I.

Locazioni di immobili ad uso di abitazione.

ART. 1.

I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani, adibiti ad abitazione, indicati nell'articolo 1 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395, già prorogati dalla legge 23 dicembre 1966, n. 1123, scadono alla data del 30 giugno 1967, o scadenza consuetudinaria successiva purché ricadente nel secondo semestre del 1967, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento inferiore ad uno.

La scadenza è prorogata:

a) al 31 dicembre 1967, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento non inferiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

b) al 31 dicembre 1968, per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

c) al 31 dicembre 1969, per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di un solo vano abitabile qualunque sia l'indice di affollamento.

Sono comunque prorogati fino al 31 dicembre 1969, i contratti suddetti per i conduttori che, alla data dell'entrata in vigore della presente legge, siano iscritti nell'elenco comunale dei poveri, oppure siano ciechi o sordomuti, pensionati, mutilati o invalidi di guerra, del lavoro, per servizio, civili o con-

IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

1965, n. 1395, qualora il conduttore o il sub-conduttore, e i componenti la famiglia anagrafica, siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1966, per un reddito superiore a lire due milioni.

ART. 2.

Il blocco dei canoni di locazione di immobili urbani adibiti ad abitazione, stabilito dalla legge 6 novembre 1963, n. 1444, è prorogato come segue:

fino al 31 dicembre 1966, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

fino al 31 dicembre 1967, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

fino al 31 dicembre 1968, per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

fino al 31 dicembre 1969, per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di un solo vano abitabile, qualunque sia l'indice di affollamento.

Il blocco dei canoni, di cui al comma precedente, cessa alla data prevista dall'articolo 3 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395, qualora il conduttore, e i componenti la famiglia anagrafica, siano iscritti, ai fini della imposta complementare per l'anno 1966, per un reddito superiore a lire tre milioni.

giunti di caduti in guerra o sul lavoro, sempre che tali conduttori ed i familiari conviventi non assommino proventi complessivi superiori a lire 100.000 mensili.

Il regime vincolistico cessa alle date di cui al primo comma del presente articolo, qualora il conduttore o il sub-conduttore e i componenti la famiglia anagrafica siano iscritti, ai fini della imposta complementare per l'anno 1966, per un reddito complessivo superiore a due milioni.

La parte che intende far cessare il contratto, deve dare all'altra preavviso scritto di quattro mesi dalla data di cessazione della proroga. In difetto il contratto si intende rinnovato secondo le norme del Codice civile per i contratti a tempo indeterminato.

Sono validi i patti in deroga al disposto dei precedenti commi, stipulati successivamente alla entrata in vigore della presente legge.

ART. 2.

Il blocco dei canoni di locazione di immobili urbani adibiti ad abitazione, stabilito dalla legge 6 novembre 1963, n. 1444, già prorogato dalla legge 23 dicembre 1966, n. 1123, cessa alle date previste dal primo comma del precedente articolo 1 per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili con indice di affollamento non superiore ad uno, ed è ulteriormente prorogato:

a) al 31 dicembre 1967, per gli alloggi composti di quattro o più vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di tre vani abitabili con indice di affollamento non superiore ad uno;

b) al 31 dicembre 1968, per gli alloggi composti di tre vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento non superiore ad uno;

c) al 31 dicembre 1969, per gli alloggi composti di due vani abitabili, con indice di affollamento superiore ad uno, nonché per gli alloggi composti di un solo vano abitabile, qualunque sia l'indice di affollamento.

Il blocco dei canoni, di cui al comma precedente, cessa alle date previste dal primo comma del precedente articolo 1, qualora il conduttore e i componenti la famiglia anagrafica siano iscritti, ai fini della imposta complementare per l'anno 1966, per un reddito superiore a tre milioni.

ART. 3.

L'indice di affollamento, di cui ai precedenti articoli 1 e 2, si determina dividendo il numero dei componenti la famiglia, risultante dai registri anagrafici alla data del 1° gennaio di ciascun anno al quale si riferisce la cessazione del vincolo, per il numero dei vani abitabili.

Per famiglia, ai fini della presente legge, si intende la « famiglia anagrafica » così come definita dall'articolo 2 del regolamento di esecuzione della legge 24 dicembre 1954, n. 1228, sull'ordinamento delle anagrafi della popolazione residente, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 gennaio 1958, n. 136.

Per abitazione si intende un vano o un insieme di vani abitabili e di vani accessori, destinati ad abitazione, con ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio o simili, ed occupati, alla data del 1° gennaio 1966, da una famiglia o da più famiglie coabitanti.

Per vano abitabile si intende un ambiente o locale che riceva aria e luce dall'esterno mediante finestra porta o altra apertura, ed abbia dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona.

Per vani accessori si intendono i locali destinati a servizi e disimpegno come bagni, latrine, anticamere, ripostigli, corridoi, ingressi e cucine.

ART. 4.

I proprietari delle abitazioni, di cui al primo comma del precedente articolo 1, per le quali il blocco dei contratti e dei relativi canoni di locazione è prorogato al 31 dicembre 1967, al 31 dicembre 1968, o al 31 dicembre 1969, possono essere ammessi rispettivamente per due anni, per tre anni, o per quattro anni, a decorrere dal 1° gennaio 1967, alla esenzione dall'imposta sul reddito dei fabbricati e dalle addizionali istituite con regio decreto-legge 30 novembre 1937, n. 2145, modificato dalla legge 10 dicembre 1961, n. 1346, e dalla legge 26 novembre 1955, n. 1177.

I proprietari indicati nel comma precedente debbono produrre, entro il termine perentorio di sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, agli uffici distrettuali delle imposte dirette, apposita domanda, per ogni abitazione oggetto della richiesta di esenzione, allegando il relativo contratto di locazione

ART. 3.

L'indice di affollamento di cui ai precedenti articoli 1 e 2, si determina dividendo il numero dei componenti la famiglia, risultante dai registri anagrafici alla data del 1° gennaio di ciascun anno al quale si riferisce la cessazione del vincolo, per il numero dei vani abitabili.

Per famiglia, ai fini della presente legge, si intende la « famiglia anagrafica » così come è definita dall'articolo 2 del regolamento di esecuzione della legge 24 dicembre 1954, n. 1228, sull'ordinamento delle anagrafi della popolazione residente, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 gennaio 1958, n. 136.

Per abitazione si intende un vano o un insieme di vani abitabili e di vani accessori, destinati ad abitazione, con ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio o simili ed occupati, alla data del 1° gennaio 1967, da una famiglia o da più famiglie coabitanti.

Per vano abitabile si intende un ambiente o locale che riceva aria e luce direttamente dall'esterno mediante finestra, porta o altra apertura, ed abbia dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona.

Per vani accessori si intendono i locali destinati a servizi e disimpegno come bagni, latrine, anticamere, ripostigli, corridoi, ingressi e cucine.

ART. 4.

Soppresso.

Soppresso.

registrato, nonché un certificato del sindaco attestante l'indice di affollamento.

Nello stesso termine di sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge il proprietario potrà provvedere alla regolarizzazione fiscale dei rapporti di locazione sopraindicati presentando agli Uffici del registro competenti il contratto formale di locazione, se questo è stato stipulato, ed, in mancanza, apposita denuncia della convenzione verbale di locazione, senza incorrere nelle penalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 5.

La scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947, già prorogati con il decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito con modificazioni nella legge 19 febbraio 1965, n. 33, e con legge 17 dicembre 1965, n. 1394, è ulteriormente prorogato fino al 31 dicembre 1967.

I canoni delle locazioni prorogate ai sensi del comma precedente e risultanti dall'applicazione degli articoli 2 e 4 del citato decreto-legge, sono aumentati, dal 1° gennaio 1967 al 31 dicembre 1967, nella misura del 10 per cento.

ART. 6.

Sono prorogati fino al 31 dicembre 1967 i contratti di locazione e di sublocazione, già prorogati ai sensi dell'articolo 1 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395, relativi ad immobili nei quali si eserciti dal conduttore un'attività professionale ovvero un'attività artigiana con le caratteristiche previste dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, ovvero un'attività commerciale organizzata col lavoro proprio, dei componenti della famiglia e di non più di 5 dipendenti — oltre un pari numero per il caso che un secondo turno di lavoro sia imposto dalla struttura della azienda — esclusi gli apprendisti, alla data del 1° gennaio 1966.

I canoni relativi ai contratti di cui al comma che precede, sono aumentati, dal 1° gen-

Soppresso.

Fino al 30 giugno 1970, in caso di rinnovo dei contratti di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge, non può essere richiesto alcun aumento del deposito cauzionale già patuito.

Soppresso.

CAPO II

Locazioni di immobili ad uso diverso.

ART. 5.

Sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1967 i contratti di locazione e di sublocazione, già prorogati ai sensi dell'articolo 1 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395, e dell'articolo 1 della legge 23 dicembre 1966, n. 1123, relativi ad immobili nei quali si eserciti dal conduttore un'attività professionale ovvero una attività artigiana con le caratteristiche previste dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, ovvero un'attività commerciale organizzata col lavoro proprio, dei componenti la famiglia e di non più di cinque dipendenti — oltre un pari numero per il caso che un secondo turno di lavoro sia imposto dalla struttura dell'azienda — esclusi gli apprendisti, alla data del 1° luglio 1966.

naio 1967 al 31 dicembre 1967, nella misura del 10 per cento rispetto al canone già dovuto.

ART. 7.

Il blocco dei canoni di locazione e di sublocazione degli immobili urbani, di cui all'articolo 5 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 30, è prorogato fino al 31 dicembre 1967.

ART. 8.

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:

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;

2) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni di numero almeno pari di vani e comunque in conformità dei piani regolatori o dei programmi di costruzione, ovvero, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ra-

La parte che intende far cessare il contratto deve dare all'altra preavviso scritto di quattro mesi dalla data di cessazione dalla proroga. In difetto il contratto si intende rinnovato secondo le norme del successivo articolo 16.

I canoni relativi ai contratti di cui al primo comma, sono aumentati, dal 1° luglio 1967 al 31 dicembre 1967, nella misura del 10 per cento rispetto al canone già dovuto.

ART. 6.

Il blocco dei canoni di locazione e di sublocazione degli immobili urbani, di cui all'art. 5 del decreto legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 30, è ulteriormente prorogato fino al 31 dicembre 1967.

CAPO III

Disposizioni comuni ai capi I e II.

ART. 7.

Il locatore può far cessare la proroga con decorrenza immediata quando l'immobile locato sia compreso in un edificio del quale debba di urgenza essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori.

Ferme restando le norme riguardanti la cessazione o la decadenza della proroga di cui alla legge 23 maggio 1950, n. 253, in quanto compatibili con le disposizioni che seguono, nonché le sanzioni previste dall'articolo 9 della stessa 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:

1) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;

2) quando il proprietario, in possesso della relativa licenza edilizia, intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni di numero almeno pari di vani e comunque in conformità dei piani regolatori o dei programmi di fabbricazione, ovvero, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, intenda eseguire sopraelevazioni a norma di

gioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

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.

L'accertamento delle condizioni tecniche degli edifici di cui al n. 1 del precedente comma e quello dell'indispensabilità dei lavori relativi agli immobili di cui al n. 2 dello stesso comma è demandato al genio civile, sentite le parti, salvi, in caso di contestazione, i provvedimenti dell'autorità giudiziaria competente.

Nei confronti di colui che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda all'esecuzione dei lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi, si applicano le disposizioni dell'articolo 8 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Nei casi di cessazione della proroga previsti dal n. 2 del primo comma del presente articolo, per gli immobili adibiti ad abitazione, di cui alle ultime tre ipotesi del primo comma dell'articolo uno o contemplati dall'articolo 6, il locatore è tenuto a corrispondere al conduttore un indennizzo pari a dodici mensilità dell'ultimo canone di locazione detratte comunque le mensilità relative all'eventuale periodo di occupazione dell'immobile successivo alla convalida dello sfratto.

Restano in vigore le altre norme relative alla decadenza dalla proroga legale ed alla cessazione della stessa contenute nella legge 23 maggio 1950, n. 253.

legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

3) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o 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 intenda disporne al fine di costruirvi in conformità dei piani regolatori o dei programmi di fabbricazione.

L'accertamento delle condizioni tecniche degli immobili e dell'indispensabilità del loro sgombero, nei casi di cui al primo comma ed ai nn. 1 e 2 del secondo comma del presente articolo, è demandato al Genio civile, sentite le parti, salva, in caso di contestazione, la competenza dell'autorità giudiziaria.

Nei confronti di colui che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda all'esecuzione dei lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi, si applicano le disposizioni dell'articolo 8 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Nei casi di cessazione della proroga previsti dai numeri 2 e 4 del secondo comma del presente articolo, il locatore è tenuto a corrispondere al conduttore un indennizzo pari all'importo dei canoni di affitto che verrebbero a maturare dalla data della sentenza o ordinanza di convalida dello sfratto fino alle scadenze previste a norma dell'articolo 1 e dell'articolo 5 della presente legge.

ART. 8.

Per le unità immobiliari soggette alla proroga di cui agli articoli 1 e 5 della presente legge e fino alle scadenze ivi indicate, continua ad applicarsi la norma di cui all'articolo 6 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521.

ART. 9.

Fino al 31 dicembre 1969 il Pretore ha facoltà di prorogare, per una sola volta, l'esecuzione degli sfratti da immobili adibiti ad abitazione, per un periodo non superiore ad un anno.

Nell'esercitare la suddetta facoltà il Pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto, attinenti alle condizioni del conduttore e del locatore.

ART. 9.

Soppresso.

Soppresso.

Per quanto non previsto dalla presente legge continuano ad osservarsi, in quanto compatibili, le norme della legge 23 maggio 1950, n. 253, escluse le disposizioni concernenti l'aumento del canone.

CAPO IV.

Locazioni di immobili ad uso di albergo, pensione o locanda.

ART. 10.

La scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947, è prorogata fino al 31 dicembre 1967.

I canoni delle locazioni prorogate ai sensi del comma precedente e risultanti dall'applicazione dell'articolo 2 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito con modificazioni nella legge 19 febbraio 1965, n. 23, sono aumentati, dal 1° luglio 1967 al 31 dicembre 1967, nella misura del 10 per cento.

ART. 11.

In materia di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda continuano ad osservarsi, in quanto applicabili, le disposizioni del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito con modificazioni nella legge 19 febbraio 1965, n. 33.

Le disposizioni di cui all'articolo 4 della legge 2 marzo 1963, n. 191, si applicano soltanto ai contratti riguardanti immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni.

Le disposizioni di cui all'articolo 5 della stessa legge si applicano solo nel caso che il locatore sia persona fisica.

La capacità professionale di cui all'articolo 6 della predetta legge deve essere accertata dal Ministero del turismo e dello spettacolo in relazione alla precedente attività svolta

ART. 10.

Tutte le controversie nascenti dall'applicazione della presente legge sono di competenza del Pretore del luogo ove è situato l'immobile locato.

ART. 11.

Per quanto non previsto dalla presente legge continuano ad aver vigore le norme della legge 21 dicembre 1960, n. 1521, escluse le disposizioni concernenti l'aumento del canone, nonché le norme del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito con modificazioni nella legge 19 febbraio 1965, n. 33.

dal locatore, o dal figlio, che dovrà gestire direttamente la azienda alberghiera, salva, in caso di contestazione, la competenza della autorità giudiziaria.

Il parere del Ministero del turismo e dello spettacolo di cui al secondo comma dell'articolo 7 della sopracitata legge, è subordinato alla presentazione della licenza edilizia, corredata dai relativi elaborati tecnici.

CAPO V.

Disposizioni comuni.

ART. 12.

Le disposizioni di cui ai precedenti capi hanno efficacia per tutti i contratti ancora in esecuzione alla data dell'entrata in vigore della presente legge.

ART. 13.

Tutte le controversie nascenti dall'applicazione della presente legge sono di competenza del Pretore del luogo ove è situato l'immobile locato.

Soppresso.

CAPO VI.

Disposizioni relative alla procedura di rilascio delle abitazioni.

ART. 14.

Fino alla data del 30 giugno 1970 è sospesa l'applicazione dell'articolo 608 del Codice di procedura civile relativamente al rilascio di immobili locati ad uso di abitazione.

Il locatore che, sulla base di un provvedimento di rilascio, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al Pretore competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, per chiedere che venga fissata la data dell'esecuzione.

Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli co-

municato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esecuzione.

L'esecuzione deve essere fissata non oltre 30 giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto per motivi di inadempienza, o per le cause previste dal primo comma del precedente articolo 7, oppure nella ipotesi che il provvedimento di rilascio sia stato determinato da disdetta del conduttore.

Negli altri casi il Pretore, tenuto conto delle circostanze di fatto attinenti comparativamente alle condizioni del conduttore e del locatore, può fissare la data dell'esecuzione non oltre sei mesi dalla emissione del decreto.

ART. 15.

Il Pretore, su istanza del conduttore, con le formalità di cui al terzo comma dell'articolo precedente, può prorogare per una sola volta e per non più di sei mesi la data di esecuzione fissata ai sensi e nell'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'articolo stesso, quando permangono gravi motivi valutati a norma dei criteri ivi previsti.

CAPO VII.

Disposizioni speciali e finali.

ART. 16.

Fino al 30 giugno 1970, in deroga a quanto disposto dall'articolo 1574 del Codice civile, i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, ad uso professionale, artigiano, commerciale o industriale, si intendono stipulati per la durata minima:

a) di tre anni se trattasi di locali destinati ad uso professionale, industriale o commerciale, escluse le locazioni per l'esercizio di attività la cui durata sia preventivamente determinata in un più breve periodo;

b) di cinque anni se trattasi di locali destinati ad albergo, pensione o locanda, ovvero all'esercizio di una attività commerciale o artigiana che abbia rapporti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori.

ART. 17.

Prima di effettuare il pagamento degli oneri accessori il conduttore ha diritto di ottenere la distinta degli oneri medesimi con la indicazione dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

ART. 12.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale* ed ha effetto dal 1° luglio 1966.

ART. 13.

.....

ART. 18.

Nei comuni colpiti dalle alluvioni, mareggiate, smottamenti o frane, verificatisi nell'autunno 1966, indicati nei decreti del Presidente della Repubblica, emanati o da emanare a norma dell'articolo 1 del decreto legge 9 novembre 1966, n. 914, convertito con modificazioni nella legge 23 dicembre 1966, n. 1141, le disposizioni di cui al precedente articolo 14 si applicano anche ai contratti di locazione di immobili nei quali si eserciti una delle attività previste dall'articolo 5 della presente legge. Il Pretore, nell'esercizio della facoltà di cui all'articolo 15, può prorogare l'esecuzione degli sfratti fino ad un anno.

ART. 19.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

PROPOSTE DI LEGGE

N. 1322

ART. 1.

Il conduttore di immobile adibito alla attività di commercio di qualsiasi categoria, prevista dalle lettere *b)* e *c)* del terzo comma dell'articolo 4 della legge 1° maggio 1955, n. 368, può, nella ipotesi prevista dall'ultimo comma dell'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19, optare per una proroga di sei anni del contratto di locazione ad un canone da concordarsi tra le parti.

ART. 2.

Fuori dei casi di cui all'articolo precedente, la proroga prevista dall'ultimo comma dell'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19 è quadriennale anziché biennale.

ART. 3.

Le controversie nascenti dal mancato accordo tra locatore e conduttore per la determinazione dei canoni dovuti nella ipotesi prevista dall'ultimo comma dell'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19 e dall'articolo 1 e 2 della presente legge sono attribuite alla competenza del Pretore del luogo dove è situato l'immobile, con le modalità previste dagli articoli 29 e successivi della legge 23 maggio 1950, n. 253.

ART. 4.

Il Pretore, nel decreto che dispone la comparizione delle parti, può fissare provvisoriamente un aumento fino al 10 per cento del canone corrisposto nel mese precedente.

ART. 5.

Il Pretore, procedendo alla determinazione del canone definitivo, dovrà tenere conto dei maggiori oneri diretti ed indiretti sopravvenuti a carico della proprietà.

ART. 6.

L'equo canone fissato nella sentenza del Pretore provvisoriamente esecutiva verrà corrisposto a partire dal mese successivo al deposito.

ART. 7.

Nei casi previsti dall'articolo 1 e 2 della presente legge, il Pretore, trascorso un biennio dalla determinazione dell'equo canone, può, ad istanza di una delle parti, procedere alla sua revisione.

N. 1584

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 maggiorare 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.

N. 1632

ART. 1.

(Limiti di applicazione della legge)

Le norme della presente legge si applicano alle locazioni degli immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se di nuova apertura.

ART. 2.

(Diritto di rinnovo)

Il locatario degli immobili di cui all'articolo 1, purché adempiente, ha diritto, in funzione della destinazione e dell'avviamento alberghiero degli stessi, al rinnovo del contratto per una durata almeno uguale a quella del precedente rapporto, ma non superiore agli anni nove.

Il rinnovo avviene alle condizioni e con la procedura di cui agli articoli seguenti, e, salve in quanto compatibili, le norme di cui alla legge 27 gennaio 1963, n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

ART. 3.

(Procedura per il rinnovo del contratto)

Il locatario, avente diritto al rinnovo del contratto in virtù delle disposizioni della presente legge, dovrà richiedere la rinnovazione del contratto, indicandone le condizioni di durata per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o per atto di ufficiale giudiziario, sei mesi prima della scadenza del contratto ove la locazione abbia una durata non inferiore a due anni, e tre mesi prima della scadenza negli altri casi.

Il locatore entro trenta giorni dovrà rispondere, nelle stesse forme, sul rinnovo del contratto e sulle condizioni indicando il canone.

ART. 4.

(Canone e durata della locazione e procedura per la determinazione)

In caso di rinnovo, il canone e la durata della locazione sono determinati dalle parti.

Se l'accordo non è raggiunto, a richiesta del più diligente, sentite le parti, il canone

e la durata della locazione sono determinati dal Presidente dell'Ente del Turismo della provincia ove è sito l'immobile, senza formalità, tenendo conto del valore dell'immobile così come locato, delle condizioni di mercato, nonché delle caratteristiche della conduzione e della capacità di reddito dell'azienda.

Il Presidente dell'Ente Provinciale Turismo deve decidere entro trenta giorni dalla domanda.

Entro un mese dalla comunicazione della decisione del Presidente dell'Ente Provinciale Turismo, da darsi a mezzo posta, con raccomandata con ricevuta di ritorno, le parti hanno la facoltà di adire l'Autorità giudiziaria per la determinazione definitiva del canone.

Durante il corso della vertenza, a titolo di anticipo, salvo conguaglio, il locatario deve continuare a pagare il canone di fitto, nella misura in vigore o in quella da lui controproposta per la rinnovazione se superiore.

ART. 5.

(Revisione del canone durante il contratto rinnovato)

Il canone del contratto rinnovato, determinato a norma del precedente articolo, è soggetto, a richiesta della parte interessata, a revisione triennale in aumento o in diminuzione in base al coefficiente dell'indice medio del costo della vita, rilevato dall'Istituto Centrale di Statistica per la provincia.

ART. 6.

(Competenza del Pretore)

Le controversie tra locatore e conduttore per le ipotesi previste negli articoli precedenti sono attribuite alla competenza del Pretore del luogo ove è sito l'immobile con la procedura e le modalità previste dagli articoli 29 e successivi della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Per quanto previsto dall'articolo 30, comma 5° della legge 23 maggio 1950, n. 253 il Pretore dovrà sentire come esperti un rappresentante di immobili urbani affittati e un rappresentante di conduttori alberghieri che non sia anche proprietario di immobile alberghiero.

Il Pretore nel decreto che dispone la comparizione delle parti può fissare provvisoriamente, tenuto conto delle circostanze, un aumento del canone in vigore, in misura, però, non superiore al 20 per cento.

ART. 7.

(Diniego del rinnovo e parere del Ministro del Turismo)

Il rinnovo non è dato qualora il proprietario intenda gestire direttamente un'azienda alberghiera nell'immobile o dare destinazione diversa all'immobile.

Sul mutamento di destinazione, a domanda del proprietario, esprime parere vincolante il Ministro del Turismo, sentito il locatario.

La gestione diretta può essere attuata dal proprietario, che non eserciti o non eserciterà altra attività professionale, e di cui sia stata riconosciuta l'attitudine a gestire una azienda alberghiera.

Sulla esistenza di tale attitudine, a richiesta del proprietario, sentito il locatario, esprime parere vincolante il Ministro del Turismo.

Il giudice sospende il giudizio in mancanza dei pareri di cui ai commi precedenti riguardanti l'interesse collettivo al mantenimento della destinazione e l'attitudine tecnico-professionale a gestire l'Azienda.

Nei casi suddetti, ove al mancato rinnovo del contratto non segua effettivamente il mutamento di destinazione o la gestione diretta, il locatario ha il diritto a riavere il possesso e la disponibilità dell'immobile e al risarcimento del danno.

ART. 8.

(Commissione Consultiva all'Ente del Turismo e al Ministero del Turismo)

Il Presidente dell'Ente Provinciale del Turismo per l'esercizio dei poteri di cui all'articolo 4 consulterà un'apposita Commissione provinciale da lui presieduta e composta da due rappresentanti degli albergatori nominati dalla Federazione delle Associazioni italiane alberghi e turismo, da due rappresentanti dei proprietari di immobili urbani nominati dalla Confederazione Italiana della proprietà edilizia e da un rappresentante dei lavoratori d'albergo. Quest'ultimo sarà scelto dal Presidente dell'Ente Turismo.

Il Ministro del Turismo, per l'esercizio dei poteri di cui all'articolo 7 consulterà una Commissione composta da un rappresentante del Ministero del Turismo e dello Spettacolo con funzioni di Presidente, da due rappresentanti della Federazione delle Associazioni italiane alberghi e turismo, da due rappresentanti della Confederazione italiana della proprietà edilizia e da un rappresentante dei lavoratori d'albergo. Quest'ultimo sarà scelto dal Ministro del turismo.

ART. 9.

(Risarcimento al conduttore in caso di mancato rinnovo)

Nei casi di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, diversi da quelli di risoluzione per inadempienza del conduttore o di non rinnovazione per sua volontà, il conduttore uscente ha diritto di essere indennizzato dal locatore per la perdita dell'avviamento e il danno che all'azienda consegue per effetto di tale cessazione nel limite massimo di sessanta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. Tale compenso dovrà essere determinato tenendo anche conto della durata della locazione tra l'albergatore ed il locatore o i loro danti causa, del tono e del genere della conduzione, del deprezzamento dell'arredamento e dei corredi conseguente alla diversa ulteriore utilizzazione di essi.

Compete anche al conduttore uscente, in tutti i casi di cessazione del rapporto di locazione, indennità per le opere apportate nell'immobile nella misura dell'aumento di valore conseguito dall'immobile per effetto di esse.

L'Autorità giudiziaria può essere adita previo esperimento di conciliazione dinanzi al Presidente dell'Ente del Turismo il quale dovrà consultare la Commissione di cui all'articolo 8.

Il procedimento di esecuzione dello sfratto per finita locazione resterà sospeso fino al pagamento dell'indennizzo e della indennità spettanti al conduttore uscente a norma dei precedenti commi, o al pagamento di una congrua provvisoria che permetta al conduttore di ripristinare la sua azienda senza dover attendere l'esito del giudizio.

ART. 10.

(Disposizioni tributarie)

Il compenso corrisposto al conduttore a norma dell'articolo 9 è esente dall'imposta di ricchezza mobile e connessi tributi locali, a condizione che esso, entro un biennio, sia reinvestito dal conduttore in altra azienda alberghiera. Si applicano le disposizioni degli articoli 128, lettera a); e 273 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

Il compenso è detraibile agli effetti dell'imposta sui fabbricati e delle relative sovrimposte attinenti all'unità immobiliare in

ratei annui pari al 50 per cento delle imposte medesime sempreché, tenuto conto del reddito corrispondente ai canoni di affitto in base al quale il compenso è corrisposto, ne conseguano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

ART. 11.

(Nullità di rinunce anticipate)

Sono nulle e come non apposte al contratto di locazione le clausole con le quali il conduttore rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge.

ART. 12.

(Trasferimento di proprietà)

Il trasferimento di proprietà degli immobili, di cui alla presente legge, non possono essere opposti ai fini dell'applicazione della presente legge.

ART. 13.

(Applicabilità della legge ai contratti in corso)

La presente legge si applica anche ai contratti in corso, compresi quelli prorogati per legge, nonché alle locazioni già scadute se il locatario occupi ancora l'immobile al momento dell'entrata in vigore della presente legge, e ciò anche se sia stata intimata licenza per finita locazione.

Per le locazioni di cui al precedente comma per le quali la data utile per la richiesta di rinnovazione prevista dal precedente articolo 3 fosse già scaduta al momento dell'entrata in vigore della presente legge, la richiesta di rinnovazione potrà essere proposta nei trenta giorni successivi alla suddetta data di entrata in vigore. Per le locazioni, invece, la cui data utile per la richiesta di rinnovazione scadesse nei primi venti giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il locatario potrà proporre la richiesta di rinnovazione nei trenta giorni successivi alla data entro la quale avrebbe dovuto effettuare la richiesta a norma dell'articolo 3.

ART. 14.

(Entrata in vigore della legge)

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica ed ha effetto dal 1° gennaio 1965.

N. 1634

ART. 1.

(Durata della locazione)

Il contratto di locazione dell'immobile adibito all'esercizio di una attività commerciale od artigiana, ha una durata ordinaria non inferiore ad anni cinque.

La durata della locazione si intende convenuta per lo stesso periodo, anche quando non sia stata determinata dalle parti, o sia stata determinata in misura inferiore.

ART. 2.

(Revisione del canone)

La parte che vi ha interesse ha diritto di chiedere la revisione del canone di locazione a condizione che sia intervenuta una variazione, in pendenza del contratto, superiore al dieci per cento nell'indice indicato nel comma seguente.

Con decreto del Prefetto, o del competente organo regionale, sentito il Comitato provinciale prezzi, viene semestralmente pubblicato un coefficiente che rappresenti la media tra l'indice del costo della vita e quello dei prezzi all'ingrosso. Il coefficiente così determinato potrà essere applicato sulla rata di canone di locazione successiva alla data di riferimento del coefficiente stesso.

Il diritto di revisione può essere esercitato anche per il verificarsi di avvenimenti imprevedibili che abbiano determinato notevoli variazioni del valore locativo dell'immobile.

ART. 3.

(Esercizio del diritto di revisione)

La revisione del canone può essere richiesta solo dopo il primo biennio del rapporto e comporta l'adeguamento del canone stesso nella misura corrispondente alla variazione determinatasi a mente dell'articolo precedente.

Sull'istanza di revisione provvede il pretore del luogo in cui è situato l'immobile, nelle forme previste dagli articoli 737 e seguenti del codice di procedura civile, sentite le parti.

ART. 4.

(Recesso del contratto)

Nel corso della locazione, mediante preavviso comunicato con lettera raccomandata, il locatore può recedere dal contratto qualora

voglia esercitare nell'immobile la propria normale attività di commerciante o di artigiano, ed il conduttore può recedere dal contratto qualora cessi l'attività ivi esercitata, sempre che sia trascorso almeno un biennio dall'inizio della locazione.

Il diritto di recesso diviene efficace dopo centottanta giorni dall'avvenuta comunicazione del preavviso.

ART. 5.

(Immobili dello Stato e di Enti pubblici)

Le disposizioni della presente legge si applicano anche alle locazioni relative agli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, alle provincie, ai comuni, ed agli altri enti pubblici.

ART. 6.

(Rinunzia al compenso per avviamento)

Fermo restando il disposto dell'articolo 4, terzo comma, della legge 27 gennaio 1963, n. 19, la facoltà prevista è esercitabile dal conduttore mediante richiesta scritta a mezzo di raccomandata. In mancanza di accordo fra le parti, il canone viene determinato dal giudice competente per valore ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile.

ART. 7.

(Disposizioni transitorie)

Le disposizioni della presente legge si applicano anche ai contratti di locazione in corso, detraendosi, per la determinazione del quinquennio, la durata del rapporto maturata alla data di entrata in vigore della legge; per i contratti sottoposti a proroga legale si presume che, a tale data, sia trascorso un triennio di locazione.

Il canone di locazione, per i contratti sottoposti a proroga legale, per il biennio successivo alla pubblicazione della presente legge, non potrà subire variazioni in misura superiore al quindici per cento.

Nessuna variazione potrà essere apportata, per un anno successivo alla pubblicazione della legge, ai canoni dei contratti non sottoposti a proroga, salvo patto diverso convenuto tra le parti all'atto della stipulazione del contratto, anteriormente all'entrata in vigore della legge.

N. 1690

ART. 1.

Con effetto dal 1° gennaio 1964 il Comitato Interministeriale dei Prezzi, di cui al decreto legislativo luogotenenziale 19 ottobre 1944, n. 347 e successive modificazioni, determinerà per provincia e per insieme di comuni, tramite i Comitati provinciali dei prezzi, i canoni massimi delle locazioni di immobili urbani ivi compresi quelli prorogati ai sensi delle leggi 23 maggio 1950, n. 253, 1° maggio 1955, n. 368 e 21 dicembre 1960, n. 1521.

I canoni massimi delle locazioni saranno determinati con effetto a scadenza della proroga.

ART. 2.

Per l'assolvimento dei compiti di cui alla presente legge la Commissione centrale dei prezzi, prevista dall'articolo 2 del decreto legislativo luogotenenziale 10 ottobre 1944, numero 347 e successive modificazioni, è integrata da tre urbanisti, tre rappresentanti dei proprietari di case e tre rappresentanti degli inquilini, su designazione delle rispettive organizzazioni professionali o sindacali maggiormente rappresentative.

I Comitati provinciali dei prezzi sono integrati dal Presidente della Provincia, dal Procuratore delle imposte, dai Sindaci dei comuni interessati nonché da due urbanisti, due rappresentanti dei proprietari di case e due rappresentanti degli inquilini, scelti e nominati con le modalità di cui al comma precedente.

ART. 3.

I canoni massimi di cui all'articolo 1 della presente legge saranno fissati distintamente per zone urbanistiche omogenee e per categorie edilizie.

La determinazione del canone farà riferimento al valore capitale degli immobili, determinato sulla base della rendita catastale del nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 previo aggiornamento delle relative valutazioni effettuate o da effettuarsi, anche ai fini fiscali, dai competenti uffici tecnici erariali e delle imposte dirette.

Per gli immobili di nuova costruzione non ancora censiti in catasto si farà riferimento al valore dell'area, come da denuncia o successivo accertamento di cui alla legge 5 mar-

zo 1963, n. 246, integrato dal costo di costruzione calcolato sulla base di quelli degli istituti delle casi popolari.

Laddove non operi la legge 246 verranno adottati criteri analoghi di determinazione del valore del suolo edificatorio, mediante l'utilizzazione dei dati derivanti dalla sua applicazione in zone confinanti o vicine.

Ai valori così determinati si applicheranno, secondo le direttive impartite dal Comitato Interministeriale dei Prezzi, dei tassi di remunerazione che non potranno essere superiori al cinque e inferiori al tre e mezzo per cento lordo, intendendosi con ciò che non è trasferibile a carico del conduttore il gravame fiscale derivante alla proprietà.

Per i locali adibiti a negozio, ad attività commerciale, artigianale o ad uso professionale, il tasso di remunerazione non potrà essere inferiore al cinque e superiore all'otto per cento secondo le categorie degli esercizi, la dislocazione e le caratteristiche degli immobili.

Quando invece l'alloggio sia locato ad un nucleo familiare che vive di soli cespiti derivanti dal trattamento previdenziale (pensioni), il tasso di remunerazione dovrà essere del 3,5 per cento.

Per le quote dei servizi, quando siano regolate extra contrattualmente, è fatto obbligo alla proprietà di dimostrarne al conduttore l'ammontare globale e specifico, quale che sia l'uso dell'ambiente locato.

Nell'impartire le direttive di cui al comma precedente il Comitato interministeriale dei prezzi potrà adottare per territorio criteri differenziali, in relazione alla penuria di alloggi, all'esistenza di forti attività speculative sulle aree fabbricabili, alle disponibilità di immobili di edilizia popolare e all'andamento degli sfratti, al fine di riequilibrare la situazione di grave anormalità creatasi nel mercato degli immobili urbani.

ART. 4.

I canoni determinati a norma degli articoli precedenti si sostituiscono di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1339 del codice civile, ai canoni inseriti nei contratti in corso e nei contratti stipulati, rinnovati o prorogati, tacitamente o espressamente, successivamente alla entrata in vigore della presente legge ove questi ultimi non siano più favorevoli al conduttore.

I canoni determinati a norma dell'articolo 3 si sostituiranno anche a quelli attualmente soggetti a regime vincolistico, tuttavia

l'eventuale maggiorazione derivante, dovrà essere applicata in quote di aumento uguali tra loro e distribuite nel periodo di cinque anni, a partire dall'entrata in vigore della presente legge.

Ogni patto avente per oggetto il deposito o il pagamento di somme in occasione del rapporto di locazione, che non siano il canone di affitto, è nullo di pieno diritto. È parimenti nullo ogni patto avente comunque per oggetto o per effetto il pagamento di un canone superiore a quello indicato nel contratto o risultante dalle relative quietanze.

Il conduttore che lo richieda ha il diritto di ottenere dal locatore il pagamento mensile del canone contrattuale.

ART. 5.

Per le controversie relative all'applicazione della presente legge è competente il Pretore.

In pendenza del diritto è sospesa ogni azione di sfratto che non sia per morosità o per inadempienza.

ART. 6.

La presente legge assorbe ed abroga tutte le vigenti disposizioni in materia di locazioni.

Rimane in vigore la disciplina sugli sfratti di cui alla legge 30 settembre 1963, n. 1307 e quella sull'avviamento commerciale del 27 gennaio 1963, n. 19.

Norme transitorie.

a) Allo scopo di consentire l'aggiornamento delle valutazioni catastali e per dare modo ai Comitati provinciali prezzi di predisporre la tabella dei canoni massimi da applicarsi zona per zona, la presente legge entrerà in vigore il 1° luglio 1965.

b) Fino all'entrata in vigore della presente legge vengono prorogate tutte le leggi vigenti in materia di locazioni, ivi compresa naturalmente quella relativa al regime vincolistico in atto.

N. 1700

ART. 1.

I contratti di locazione e sublocazione, già prorogati dall'articolo 1 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1965.

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

I canoni dei contratti di locazione e sublocazione di immobili destinati ad abitazione prorogati ai sensi del primo comma, possono essere aumentati a partire dal 1° gennaio 1965 nella misura massima del 10 per cento rispetto al canone dovuto al 31 dicembre 1964.

I canoni che si riferiscono ad immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, possono essere aumentati del 20 per cento rispetto al canone dovuto al 31 dicembre 1964.

Nei casi di disdetta, avvenuta in base alle precedenti disposizioni legislative, dei contratti di cui al primo comma del presente articolo, non è consentita fino al 31 dicembre 1965 una nuova stipulazione del patto che preveda una maggiorazione del canone in misura maggiore a quella prevista dal 3° e 4° comma del presente articolo.

ART. 2.

In ogni provincia, entro il 31 marzo 1965, è costituita presso l'Amministrazione provinciale 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 due rappresentanti dei proprietari di immobili iscritti al ruolo delle imposte e due rappresentanti degli inquilini non proprietari.

I rappresentanti dei proprietari e degli inquilini sono nominati dal Prefetto, tra i cittadini abitanti nelle relative circoscrizioni, e designati dalle organizzazioni sindacali o di categoria interessate.

Della Commissione provinciale fanno parte i Sindaci dei comuni interessati, o loro delegati.

ART. 3.

Le Commissioni provinciali di cui all'articolo 2 determinano le tabelle indicative dei canoni da considerarsi equi per ogni comune

o per aree omogenee appositamente previste, fissando le maggiorazioni ammesse rispetto ai primi canoni, secondo l'anno di costruzione degli immobili, i tipi di costruzione, e i valori risultanti dal catasto edilizio urbano.

Le tabelle devono essere formulate e rese pubbliche entro il 31 luglio 1965.

ART. 4.

Il locatore ed il conduttore degli immobili di cui all'articolo 1 che non ritengano equo il canone di affitto in corso, anche sulla base delle tabelle indicative formulate dalla Commissione provinciale, possono proporre alla rispettiva controparte un nuovo canone, da valere fino al termine di cui all'articolo 1 mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno trenta giorni prima della scadenza di una rata contrattuale di canone.

Nel caso di non accettazione o di mancato accordo, il proponente può adire l'autorità giudiziaria.

ART. 5.

Le controversie relative all'applicazione della presente legge sono di competenza del Pretore del luogo dove è posto l'immobile oggetto della locazione, qualunque sia il valore della vertenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, fino alla decisione della controversia, il canone di affitto nella misura precedente in corso. Le variazioni del canone hanno effetto dal'a data della domanda giudiziale.

ART. 6.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

N. 1769

ART. 1.

(Durata del contratto di locazione alberghiera)

La durata dei contratti di locazione aventi per oggetto immobili destinati ad uso di albergo, pensione e locanda si intende convenuta per un periodo di tempo non inferiore ai sette anni anche quando le parti l'avessero determinata in misura diversa.

La norma di cui al precedente comma si applica anche ai contratti in corso ivi compresi quelli soggetti a proroga legale. In ogni caso la loro scadenza non potrà intervenire anteriormente al compimento di un biennio dal primo del mese successivo alla entrata in vigore della presente legge.

Il canone di locazione sarà soggetto a revisione biennale in aumento o in diminuzione allorché l'indice del costo della vita rilevato dall'I.S.T.A.T. per la località o la provincia abbia subito una variazione non inferiore al 20 per cento.

ART. 2.

(Rinnovazione del contratto)

Il locatario di immobili di cui all'articolo precedente, che sia adempiente e non abbia ricevuto disdetta per i motivi indicati nella presente legge, ha diritto alla rinnovazione del contratto per uguale periodo.

Il locatore, salvo quanto disposto all'articolo successivo, potrà rifiutare la rinnovazione del contratto, dandone disdetta almeno sei mesi prima della scadenza di esso per mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o per atto di ufficiale giudiziario:

a) quando, trattandosi di persona fisica, egli intenda gestire personalmente un esercizio alberghiero nell'immobile;

b) quando intenda mutare destinazione all'immobile.

ART. 3.

(Intervento del Ministero)

Ai fini della tutela del pubblico interesse che riveste il mantenimento del patrimonio ricettivo nazionale, l'esercizio delle facoltà di cui al secondo comma del precedente articolo è subordinato al preventivo parere favorevole del Ministero del turismo e dello spettacolo, previo suo accertamento nelle rispettive ipotesi;

a) che il locatore, per l'attività da lui precedentemente svolta, abbia la capacità

tecnico-professionale di gestire una azienda alberghiera;

b) che l'esercizio alberghiero gestito nell'immobile non sia da considerarsi indispensabile alle esigenze del turismo nazionale.

Per il parere di cui al precedente comma il Ministero del turismo e dello spettacolo si avvarrà dei normali mezzi istruttori e dovrà consultare una Commissione composta da un funzionario del Ministero del turismo e dello spettacolo con funzioni di Presidente, da due rappresentanti della Confederazione italiana della proprietà edilizia, da due rappresentanti della Federazione delle Associazioni italiane alberghi e turismo e da un rappresentante dei lavoratori di albergo scelto dal Ministero del turismo e dello spettacolo.

Il procedimento davanti all'Autorità giudiziaria relativo ai casi previsti dal presente articolo resterà sospeso fino a quando il Ministero del turismo e dello spettacolo non abbia emesso il parere di cui ai commi precedenti.

ART. 4.

(Determinazione delle condizioni del contratto rinnovato)

Il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni a meno che il locatore notifichi all'altra parte, almeno sei mesi prima della scadenza, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o per atto di ufficiale giudiziario, le modificazioni che intende apportare alle precedenti condizioni.

Dette modificazioni si intenderanno accettate se il conduttore non risponderà entro trenta giorni dal ricevimento.

In caso di dissenso le condizioni potranno essere determinate dall'Ente provinciale per il turismo, sentita una Commissione la quale deciderà sulla base del contratto precedente avendo riguardo al valore locativo attribuibile all'immobile per la sua destinazione alberghiera in funzione della capacità di reddito dell'esercizio e senza tener conto delle migliori apportate dal conduttore.

La Commissione di cui al comma precedente è composta da due rappresentanti dei proprietari di immobili alberghieri designati dalla Confederazione italiana della proprietà edilizia, da due rappresentanti degli albergatori designati dalla Federazione delle Associazioni italiane alberghi e turismo e da un rappresentante dei lavoratori di albergo scelto dal presidente dell'Ente provinciale per il turismo. La Commissione sarà presieduta dal

presidente dell'Ente provinciale per il turismo.

L'interessato può adire l'Autorità giudiziaria entro trenta giorni dalla notifica della decisione dell'Ente provinciale per il turismo.

ART. 5.

(Cessazione della locazione)

Il locatario, in tutti i casi di cessazione del rapporto di locazione, avrà diritto ad essere compensato dal locatore per tutte le migliorie apportate all'immobile in funzione della sua destinazione alberghiera in rapporto all'importanza dell'esercizio.

Il conduttore avrà inoltre diritto ad essere indennizzato per ogni e qualsiasi perdita, da lui subita in conseguenza della cessazione del rapporto di locazione e del trasferimento dell'azienda in altri locali, ivi compresi l'avviamento da lui conferito all'immobile con la sua attività professionale o con quella dei suoi *danti causa* e il deprezzamento degli arredi e corredi, nel limite massimo di settantacinque mensilità del canone di affitto al momento della cessazione del rapporto.

Il conduttore ha diritto di ritenzione dei locali fino al pagamento delle somme dovutegli a norma del presente articolo.

In caso di dissenso le parti dovranno adire, prima di instaurare giudizio dinnanzi l'Autorità giudiziaria, il Ministero del turismo e dello spettacolo il quale deciderà nei modi indicati al precedente articolo 3.

Le somme percepite dal conduttore agli anzidetti titoli, per la parte in cui esse verranno reimpiegate in altra azienda alberghiera, sono esenti da imposte e tasse di qualsiasi genere. Il locatore avrà diritto di ridurre le somme stesse dal reddito tassabile con la imposta fabbricati e connessi tributi.

ART. 6.

(Validità delle precedenti disposizioni)

Salvo quanto diversamente disposto dalla presente legge, si applicano alle locazioni di immobili aventi destinazione alberghiera le disposizioni della legge 27 gennaio 1963, n. 19, in quanto compatibili.

ART. 7.

(Decorrenza ed entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica ed ha efficacia dal 1° gennaio 1965.

N. 2276

ART. 1.

I contratti di locazione o sub-locazione di immobili adibiti ad attività artigiane come tali definite dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, hanno una durata di cinque anni.

Per le attività artigiane svolte in locali, annessi agli ambienti di abitazione del titolare, che non superino i due vani, si applicano le norme per gli immobili adibiti ad uso di abitazione.

ART. 2.

Per i contratti di locazione e di sub-locazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, il periodo di durata quinquennale si presume già maturato per tre anni, se si tratta di locazioni sottoposte a proroga legale e per un anno, negli altri casi.

ART. 3.

In ogni provincia è costituito, presso la prefettura, un Comitato nominato dal prefetto e da questi presieduto. Il Comitato si compone di due rappresentanti dei proprietari di immobili, di un rappresentante del genio civile, di un rappresentante dell'ufficio tecnico erariale e di due rappresentanti degli artigiani designati dalla competente Commissione provinciale dell'artigianato.

Tale Comitato stabilisce annualmente, entro il mese di ottobre, tabelle indicative dei canoni di locazione degli immobili adibiti ad uso di attività artigiane per ogni comune della provincia, tenendo conto dei valori catastali, dell'indice del costo della vita e delle condizioni degli immobili stessi anche in rapporto all'anno di costruzione.

ART. 4.

Le controversie nascenti dalla applicazione delle presenti norme sono di competenza del pretore del luogo in cui è situato l'immobile locato e nelle more del giudizio il conduttore è tenuto a corrispondere il canone di locazione nella misura stabilita secondo la presente legge.

ART. 5.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

N. 2487

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 prefere 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.

N. 2602

ART. 1.

Per gli immobili di cui agli articoli 1 e 2 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito in legge 19 febbraio 1965, n. 30, il regime vincolistico ha termine:

a) il 31 dicembre 1968 se destinati esclusivamente ad abitazioni;

b) il 31 dicembre 1967 se in essi il conduttore esercita un'attività artigiana o un piccolo commercio e gli sia stato accertato, ai fini dell'imposta di ricchezza mobile, un reddito imponibile non superiore a lire 2 milioni e 500 mila al netto della quota esente;

c) il 31 dicembre 1966 in ogni altro caso.

Le disdette già intimate sono efficaci per il primo giorno successivo alla scadenza dei termini indicati alle precedenti lettere *a)*, *b)* e *c)* e fino a tali date l'esecuzione dei provvedimenti di convalida per finita locazione è spesa.

Il locatore che alla scadenza dei termini sopraindicati intende ottenere la disponibilità dell'immobile deve darne avviso al conduttore con almeno quattro mesi di anticipo, salvo termine contrattuale diverso.

ART. 2.

La proroga di cui all'articolo 1 non compete:

a) se l'immobile sia in tutto o in parte subaffittato in deroga a divieto contrattuale;

b) se l'immobile sia adibito in tutto o in parte a destinazione diversa da quella stabilita nel contratto di locazione originario;

c) se il conduttore o un membro con lui vivente del suo nucleo familiare sia proprietario di immobile urbano non soggetto alla proroga di cui all'articolo 1 o disponga, a qualunque titolo, di altra abitazione idonea alle esigenze familiari nello stesso comune;

d) se l'immobile destinato e adibito ad abitazione abbia una superficie coperta superiore ai 160 metri quadrati oppure un numero di stanze eccedente le necessità del conduttore;

e) se il conduttore disponga di un reddito imponibile accertato ai fini dell'imposta complementare superiore a lire 2 milioni;

f) se l'immobile sia sito in un comune diverso da quello in cui il conduttore ha la propria residenza.

Agli effetti del presente articolo si considera che l'immobile ad uso di abitazione sia adeguato alle necessità del conduttore quando si compone di un numero di stanze che, oltre i servizi, superi di una unità il numero delle persone componenti il nucleo familiare.

ART. 3.

All'infuori dei casi preveduti all'articolo 2, il locatore può far cessare la proroga di cui all'articolo 1 dandone avviso al conduttore quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile nei seguenti casi:

1) quando abbia necessità di destinare l'immobile, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori ovvero voglia esercitare nell'immobile la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante. Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, si applicano le disposizioni della legge 27 gennaio 1963, n. 19. Qualora il proprietario dia all'immobile una destinazione diversa da quella per la quale ha chiesto ed ottenuto la liberazione, si applicano le disposizioni del secondo comma dell'articolo 8 della legge 23 maggio 1950, n. 253;

2) quando il proprietario intenda demolire, consolidare o trasformare notevolmente l'immobile locato o eseguire importanti miglioramenti o trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per le quali sia indispensabile lo sgombero dell'appartamento stesso, offra al conduttore altro immobile analogo e idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile fino alle scadenze di cui all'articolo 1, oppure corrisponda una somma pari a due annualità dell'ultimo canone di locazione dell'immobile di cui ha chiesto la disponibilità ed in ogni caso assuma a suo carico le spese di trasloco;

3) quando l'immobile locato sia di interesse artistico e storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente procedere a riparazioni o restauri.

ART. 4.

I canoni delle locazioni prorogate a norma dell'articolo 1 sono aumentati:

1) per le locazioni di cui alla lettera a) dell'articolo 1 del 15 per cento con decorrenza

dal 1° gennaio 1966, sulla base del canone dovuto per il mese di dicembre 1965 e di un ulteriore 15 per cento in ciascun anno successivo applicato sul canone dovuto al 31 dicembre precedente. L'aumento è limitato al 5 per cento annuo nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche come previsto nel terzo comma dell'articolo 12 della legge 23 maggio 1950, n. 253;

2) per le locazioni di immobili di cui alla lettera *b*) dell'articolo 1 del 20 per cento dal 1° gennaio 1966 e di un ulteriore 20 per cento dal 1° gennaio 1967 applicato sull'ammontare del canone dovuto al 31 dicembre 1966;

3) per le locazioni di immobili di cui alla lettera *c*) dell'articolo 1 del 30 per cento dal 1° gennaio 1966.

ART. 5.

Ai fini della libera contrattazione dei canoni di locazione degli immobili di cui alla legge 6 novembre 1963, n. 1444, e all'articolo 5 del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito in legge 19 febbraio 1965, n. 30, riprendono vigore i termini ed i patti contrattuali o consuetudinari scadenti successivamente all'entrata in vigore della presente legge.

ART. 6.

Per quanto non diversamente disposto nella presente legge conservano pieno vigore le disposizioni della legge 21 dicembre 1960, n. 1521.

ART. 7.

Il regime vincolistico delle locazioni alberghiere ha termine il 31 dicembre 1967.

I corrispettivi delle locazioni attualmente dovuti sono aumentati con decorrenza dal 1° gennaio 1966:

del 35 per cento per gli alberghi classificati di lusso e di prima categoria;

del 30 per cento per gli alberghi di seconda categoria e le pensioni di prima categoria;

del 25 per cento per tutti gli altri alberghi, pensioni e locande.

I suddetti aumenti sono applicati sulla base dei corrispettivi dovuti per il mese di dicembre 1965 e di un ulteriore aumento rispettivamente del 35, del 30 e del 25 per cento con decorrenza dal 1° gennaio 1967 applicato sul-

l'ammontare dei corrispettivi dovuti per il mese di dicembre 1966.

Resta ferma l'efficacia di maggiori aumenti convenuti fra le parti anteriormente all'entrata in vigore della presente legge od anche successivamente se congiunti con migliorie apportate dal proprietario o alla pattuizione di una maggiore durata della proroga della locazione.

ART. 8.

La presente legge entra in vigore lo stesso giorno della data della sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.

N. 2681

ART. 1.

I contratti di locazione e di sublocazione d'immobili urbani, già prorogati dall'articolo 1 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521 e dalla successiva legge 19 febbraio 1965, n. 30, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1969.

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

ART. 2.

I canoni dei contratti di locazione e di sublocazione, prorogati ai sensi della presente legge, siano essi adibiti ad uso di abitazione o ad uso diverso, sono aumentati per ciascun anno di proroga del 5 per cento. L'aumento è calcolato sul canone corrisposto al 31 dicembre dell'anno precedente ed è dovuto dal primo del mese di gennaio 1966.

L'aumento stabilito nel comma precedente non si applica nei casi contemplati dai commi 2, 4 e 5 dell'articolo 2 della legge 19 maggio 1955, n. 368.

ART. 3.

Per quanto non previsto dalla presente legge, continuano ad osservarsi, in quanto compatibili, le norme della legge 1° maggio 1955, n. 368 e della legge 21 dicembre 1960, n. 1521.

N. 3297

ART. 1.

L'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19 è sostituito dal seguente:

« In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, il conduttore uscente ha diritto di essere compensato dal locatore, per il plusvalore comunque apportato all'immobile in dipendenza dell'attività artigiana o commerciale in esso esercitata da almeno sei mesi, con un minimo di tre ed un 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.

Il compenso non è dovuto: *a*) se l'immobile, potendo essere destinato ad abitazione, è richiesto dal locatore per comprovate urgenti ed indifferibili necessità di adibirlo ad abitazione propria e dei propri familiari conviventi, e non sia stato acquistato da meno di tre anni; *b*) se il contratto non è stato rinnovato per volontà del conduttore; *c*) se il contratto è stato risolto per inadempienza del conduttore; *d*) se è già stato esercitato il diritto di prelazione previsto al terzo comma dell'articolo 2.

Alla determinazione del compenso, in mancanza di accordo fra le parti, provvede il Pretore del luogo dove è situato l'immobile, su ricorso di uno degli interessati, con ordinanza non impugnabile ed omessa ogni formalità di rito non essenziale al contraddittorio. Le parti possono stare in giudizio personalmente senza bisogno di autorizzazione.

Il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, almeno 50 giorni prima della scadenza del contratto; ed in caso di intimata licenza, entro un mese dalla notifica dell'atto di intimazione.

Il conduttore, determinato il suo diritto al compenso, invece della somma può scegliere per la proroga del contratto di tanti mesi quante sono le mensilità di canone a lui dovute per il compenso. La scelta deve essere esercitata entro 15 giorni dalla determinazione definitiva del compenso e deve essere comunicata al locatore con atto stragiudiziale notificato a mezzo di ufficiale giudiziario ».

ART. 2.

L'articolo 9 della legge 27 giugno 1963, n. 19 è sostituito dal seguente:

« Per le cause relative all'applicazione della presente legge, è competente il Pretore del luogo dove è posto l'immobile oggetto della locazione ».

ART. 3.

La presente legge entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.