

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 3807}

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ACHILLI, ARTALI, BALLARDINI, CANEPA, CASTIGLIONE,
COLUCCI, GIOVANARDI, MAGNANI NOYA MARIA, OR-
LANDO, SERVADEI, SIGNORILE, SPINELLI, STRAZZI,
VENTURINI, VINEIS**

Presentata il 23 maggio 1975

Locazione degli immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il progetto di legge in esame nasce da una duplice esigenza:

a) realizzare un principio fondamentale di ogni società avanzata, quello di intendere la casa come un servizio sociale, ponendo quindi dei limiti all'autonomia contrattuale in considerazione della rilevanza sociale del rapporto di locazione che lo assimila a quello di lavoro;

b) porre fine alla imponente congerie di leggi e leggine che reggono la materia dalla fine della prima guerra mondiale e, dal 1934 ad oggi, ininterrottamente.

L'opportunità di soddisfare la prima esigenza è resa anche più evidente oltre che dalla carenza, difficilmente recuperabile, di alloggi di proprietà pubblica di tipo economico e popolare, anche dal fatto che manca nel rapporto di locazione una disciplina collettiva che rappresenta, invece, la parte più significativa della normativa che regola il rapporto di lavoro.

Storicamente la materia è stata disciplinata con norme frammentarie e con leggi emanate per tamponare le falle via via verificatesi nel tempo, dovute allo squilibrio tra domanda e offerta di immobili in locazione. Pochi sono i provvedimenti legislativi che regolano con più vasta prospettiva questi rapporti, ed anzi l'unico forse è quello emanato nel 1950 (23 maggio 1950, n. 253), che si occupa delle locazioni stipulate prima del 1° marzo 1947.

Da allora, con intermittente frequenza, il legislatore è intervenuto nel tentativo di frenare l'eccesso speculativo della proprietà edilizia, imponendo dei limiti ai canoni, alla libera volontà del padronato di allontanare o meno l'inquilinato, ma non ha mai ritenuto di porre dei limiti generali alla libertà delle parti, creando in tal modo una situazione di incertezza e confusione.

Infatti le varie leggi succedutesi nel tempo non sono tra loro coordinate, se non da un tenue collegamento temporale, onde ogni in-

interpretazione è possibile e le stesse decisioni della magistratura sono contraddittorie e praticamente incomprensibili.

Ad aggravare la situazione alcune norme sembrano contrastare con altre precedenti e tutto ciò rende pressoché impossibile, anche agli esperti, valutare con certezza il rapporto tra inquilino e proprietario.

Tale situazione ovviamente giova al più forte e cioè alla grande proprietà immobiliare e per contro, danneggia i conduttori o i piccoli proprietari che non riescono a districarsi nel mare legislativo e che subiscono una situazione fatta apposta per tutelare i furbi e i prepotenti.

A riprova di tutto ciò basti ricordare che dal 1960 ad oggi, e cioè negli ultimi 15 anni, il Parlamento ha emanato ben 25 provvedimenti (leggi o conversioni di decreti-legge) in materia di locazioni di immobili urbani, con una media impressionante di quasi due all'anno.

Il dato statistico ora richiamato comporta una valutazione politica negativa sulla linea scelta dai vari governi che si sono succeduti; di fronte alla mancata soluzione del problema della casa (assicurare ad ogni lavoratore una decorosa abitazione a costo sopportabile), la emanazione di leggi provvisorie di blocco che apparentemente arginavano il peso prepotente della proprietà edilizia, in realtà hanno consentito a quest'ultima di eludere molto spesso una normativa indecifrabile.

Negli ultimi tempi si sono succedute le dichiarazioni di disponibilità ad affrontare organicamente tutta la materia: si possono citare gli interventi del Governo, in occasione delle conversioni di vari decreti-legge di proroga del blocco che annunciavano la prossima presentazione di un progetto di legge sull'equo canone.

Così anche l'organizzazione sindacale, degli inquilini e degli assegnatari (SUNIA), in molte occasioni ha richiamato l'attenzione dell'opinione pubblica su questo tema e nel suo recente congresso ha fatto una precisa proposta.

Sulla opportunità di giungere ad una definizione della questione non crediamo possano esistere dubbi: in caso diverso si andranno sempre più radicalizzando posizioni di autotutela che sono, appunto, un modo di denunciare una colpevole disattenzione nei confronti della questione delle abitazioni.

Non si può dire che una disciplina delle locazioni diventi superflua nel caso che lo

Stato faccia un grosso sforzo finanziario per la costruzione di alloggi economici e popolari.

Nel nostro paese la domanda arretrata è così vasta che la soluzione del problema sta in due direzioni: da un lato il rifinanziamento massiccio dei programmi della legge n. 865 del 1971 (legge sulla casa) per assicurare ai meno abbienti una sistemazione idonea a prezzi politici, attraverso piani decennali e organismi finanziari *ad hoc*, dall'altro un controllo pubblico delle locazioni, quale la presente proposta di legge suggerisce.

Essa intende disciplinare le locazioni urbane, di qualsiasi tipo e natura, tenendo conto della rilevanza sociale del rapporto che, come si è già detto, è assimilabile a quello di lavoro soprattutto in ragione della diversa forza contrattuale dei soggetti nel rapporto di locazione. L'esperienza comune infatti insegna che l'inquilino non può praticamente stabilire le norme che regolano il proprio rapporto con il locatore.

È chiaro che l'esigenza di avere un tetto per sé e per la propria famiglia spinge i conduttori ad accettare, prima della locazione, qualsiasi norma, e a firmare qualsiasi contratto, lettera, dichiarazione, favorendo in ciò i grandi proprietari immobiliari che in presenza di una normativa incomprensibile, sono in grado di interpretarla a proprio esclusivo vantaggio.

I contratti di locazione a stampa, generalmente usati, non costituiscono il frutto di una trattativa fra le parti. Essi sono predisposti dalla organizzazione della proprietà edilizia e vengono sottoscritti supinamente dall'inquilino che, oltretutto, non avrebbe neppure la preparazione tecnica per comprendere il significato. Ed ove anche tale preparazione esistesse mancherebbe sempre al conduttore la forma contrattuale di determinare il contenuto del contratto in condizioni di parità.

Ricordiamo tra l'altro che negli ultimi anni, poiché il contratto era bloccato solo ai conduttori aventi un reddito inferiore ai 4.000.000, si è addirittura creata una forma odiosamente discriminatoria nella scelta dell'inquilinato; i proprietari infatti prima di sottoscrivere qualsiasi contratto di locazione pretendevano e pretendono una dichiarazione dei redditi dell'inquilino o la dichiarazione del datore di lavoro.

È anche attraverso l'eliminazione di tali differenziazioni riconducibili alla condizione economica di ciascuno, che può trovare concreta applicazione uno dei principi fondamentali della Carta costituzionale (articolo 3).

La proposta di legge in esame, regolando organicamente la materia delle locazioni, introduce nel nostro ordinamento il principio che concepisce la casa come un servizio sociale.

Tale principio si realizza, in concreto, attraverso l'adozione di due istituti: la durata dei contratti e l'equo canone. Con il primo viene tutelato nel tempo il diritto all'abitazione, consentendo solo alcuni casi tassativi di giusta causa per la risoluzione con criterio di stabilità in analogia al rapporto di lavoro; con il secondo eliminando ogni intento speculativo delle proprietà immobiliari, assicurando solo un compenso adeguato e proporzionato al valore del bene e, soprattutto, garantendo l'inquilino da ogni vessazione in tema di canone.

È parso che lo strumento più valido per realizzare il principio delle equità del canone fosse quello fiscale, legittimando in tal modo un controllo pubblico in materia, realizzando un collegamento e un equilibrio tra il settore privato e pubblico dell'edilizia abitativa.

L'impiego dello strumento fiscale è stato utilizzato per arginare la spinta speculativa privata, consentendo tutela giuridica soltanto nei limiti di una equa remunerazione del capitale impiegato, e comunque per i valori in base ai quali il proprietario è divenuto soggetto di imposta.

Così concepito l'istituto dell'equo canone sottrae all'arbitrio del locatore la determinazione del canone ponendo un argine di natura fiscale.

Facendo coincidere il reddito reale con quello fiscale attraverso un meccanismo automatico non si ottiene soltanto un risultato di giustizia fiscale ma si eliminano le punte speculative e si mantengono i canoni nei limiti di equo reddito.

Il sistema adottato evita la macchinosità e le difficoltà della determinazione degli organi burocratici del reddito catastale (vi sono stabili che dopo dieci anni non risultano ancora censiti), che si rivela per altro verso inadeguato per la sua scarsa aderenza alla realtà presente.

Effetti rilevanti e non secondari dell'impiego dello strumento fiscale sono rappresentati da un possibile riequilibrio del mercato delle aree in conseguenza dell'imposizione fiscale e dell'eliminazione delle rendite speculative, e dal reperimento di risorse da destinare al finanziamento di una seria programmazione dell'edilizia pubblica nel settore abitativo.

* * *

I principi qualificanti della proposta che si propone sono rappresentati:

a) *Durata illimitata delle locazioni.* — Come si è già rilevato è un elemento essenziale per realizzare l'esigenza della casa come servizio sociale, e quindi assicurare stabilità e certezza nella fruizione di un bene essenziale, sottraendo l'inquilino ad ogni volontà privata di discriminazione, di vessazione e di arbitrio.

b) *Giusta causa di risoluzione.* — Rappresenta il temperamento del principio generale sopra indicato, consentendo la soluzione dei contratti in presenza di ipotesi in cui lo scioglimento del rapporto trovi giustificazione sia in un comportamento di inadempienza da parte del conduttore sia di fronte a necessità personali e familiari del locatore.

Le ipotesi di giusta causa si richiamano sostanzialmente alle cause di cessazione delle proroghe previste dalla precedente legislazione. Si instaura quindi un regime di proroga senza eccezioni o lacune, che sono state in passato la fonte principale di situazioni ingiuste a volte clamorose.

Di proposito nulla s'è detto in materia di risoluzione per inadempienza (tranne per il caso di morosità), già adeguatamente disciplinata dal codice civile.

c) *Equo canone.* — Oltre i limiti prefissati dalla legge la misura del canone resta sottratta alla libera disponibilità delle parti.

L'intervento pubblico certifica il rispetto di tali limiti e rappresenta una condizione essenziale per poter esigere il corrispettivo del contratto.

Il canone dovuto dal conduttore corrisponde ad una percentuale, stabilita dalla legge, sul valore dell'immobile.

d) *Controllo democratico della gestione delle spese.* — Per evitare che la proprietà eluda le disposizioni relative al canone, la proposta intende regolare in modo nuovo e organico la materia, stabilendo quali siano le spese ripetibili del proprietario e quali siano i poteri di intervento e controllo degli inquilini sulla gestione delle spese.

Si sono introdotti nuovi istituti, attinenti alla partecipazione degli inquilini alle decisioni sulle spese, individuando i criteri necessari per la ripartizione.

e) *Tutela processuale.* — In analogia al rapporto di lavoro, si è voluto eliminare una

situazione processuale di privilegio, non più giustificata, garantendo una situazione paritaria nel processo, assicurandone un sollecito svolgimento ed eliminando gli aspetti vessatori che l'attuale procedura consentiva.

Si è anche consentito, sia pure eccezionalmente, il ripristino del contratto ove venga sanata la morosità.

f) *Tutela dei meno abbienti.* — Costituisce una trasformazione legislativa di alcuni fermenti già verificatisi di intervento dell'ente locale a tutela di fasce particolarmente disagiate dell'inquinato.

La copertura finanziaria è stata assicurata con il criterio di caricare tale onere su tutte le parti proporzionalmente al valore dei contratti.

Diamo, qui di seguito, una breve illustrazione degli articoli, con i richiami necessari ad una loro completa comprensione:

Articolo 1. — L'articolo determina l'ambito di applicazione della legge, che comprende tutti gli immobili urbani; sono esclusi quei rapporti, che non hanno per oggetto il godimento di locali, relativamente ai quali non sussistono le esigenze che la presente legge intende tutelare; si pensi alla locazione di pareti a scopo pubblicitario.

Con il comma terzo si è voluto attrarre nell'ambito di applicazione della legge anche quei rapporti che hanno caratteristiche affini ad altri rapporti, che rimangono al di fuori dell'applicazione della legge, come ad esempio l'impegno di alloggio (affitta-camere).

Articolo 2. — Il principio secondo cui i contratti di locazione sono a tempo indeterminato nonostante patto contrario, opposto a quello del codice civile, è reso necessario dall'istituto della giusta causa.

Il contratto cioè non cessa più per spirare del termine, ma solo se sussiste giusta causa, quando recedente è il locatore.

L'eccezione prevista dal secondo comma va posta in relazione con l'articolo 5, lettera a). Riguarda in sostanza il caso della « seconda casa », non ritenuto meritevole di tutela.

Ovviamente ai rapporti previsti dal secondo comma non si applicano le norme relative alla giusta causa. È opportuno però avvertire che rimangono applicabili tutte le altre norme della legge.

Articolo 3. — L'articolo 3 opera una presunzione *iuris tantum* dell'esistenza della lo-

cazione in presenza di una determinata situazione di fatto.

Il secondo comma stabilisce l'obbligo di corrispondere il canone dal giorno della richiesta. È fatto salvo il patto contrario. Le parti cioè potrebbero pattuire il pagamento dall'inizio dell'occupazione ed esempio. Per consentire la validità del patto, occorre la riserva espressa, data la sancita nullità dei patti in contrasto con la legge.

Il terzo comma si propone di neutralizzare il tentativo del locatore di sfuggire all'applicazione della legge, locando simulatamente soltanto i mobili e concedendo in comodato ad esempio l'immobile. La presunzione è *iuris et de iure*. Non è ammessa cioè la prova contraria.

Il quarto comma vuole ovviare ad altro espediente, cui il locatore può ricorrere per ottenere la dichiarazione di cessazione o di risoluzione del contratto. Può accadere ad esempio che nel contratto venga indicato un uso contrattuale diverso da quello, per cui il conduttore ha chiesto l'immobile (ad esempio uso di abitazione, mentre l'immobile era stato chiesto per laboratorio, o viceversa). Sono casi che si verificano più frequentemente di quanto si possa comunemente credere. Altro caso, che può verificarsi, è quello in cui il contratto, in occasione di una nuova locazione, viene lasciato intestato al vecchio conduttore, con la conseguenza che il reale conduttore figura essere un occupante senza titolo. Di qui l'opportunità di ammettere la prova della simulazione anche per presunzioni semplici.

Articolo 4. — La norma sopprime il diritto del locatore di recedere *ad nutum* dal contratto; non può esservi dubbio di incostituzionalità in quanto diversa è la situazione dei soggetti e diversi sono i rispettivi interessi. Del resto non può sfuggire l'analogia con il rapporto di lavoro, in cui la sussistenza della giusta causa è richiesta solo per il recesso del datore di lavoro.

Le parti possono avere l'interesse di assicurare una certa durata del contratto. Per il terzo comma il locatore può rinunciare ad esercitare il diritto di recesso per un periodo superiore ad un anno. L'analogia rinuncia del conduttore non è invece valida. L'interesse da parte sua a continuare nella locazione può venir meno per fatti sopraggiunti ed indipendenti dalla sua volontà. Si pensi al caso di trasferimento del conduttore in altra località o di cessazione della sua azienda.

Articolo 5. — La norma riproduce di massima quelle che nella precedente legi-

slazione prevedevano i casi di cessazione e decadenza della proroga, che hanno avuto una vasta elaborazione dottrinale e giurisprudenziale. È prevista come caso di giusta causa la cessazione del rapporto di lavoro cui è accessoria la locazione. Sotto l'impero della vecchia legge tali locazioni erano considerate « non soggette » a proroga. Il risultato pratico è comunque lo stesso.

Alla lettera f), secondo comma, è previsto che l'alloggio offerto dal locatore sia equivalente a quello locato anche per ubicazione; ciò per impedire il fenomeno dell'espulsione dei ceti meno abbienti dai vecchi quartieri che si vengono a trovare in zone centrali o semicentrali e quindi appetibili per processi di ristrutturazione.

Articolo 6. — Anche la presente norma riproduce quella analoga della precedente legislazione peraltro con due varianti: a) lascia al conduttore la facoltà di scelta tra il ripristino del contratto e l'indennizzo; b) ammette l'indennizzo di 36 mensilità anche quando non vi è colpa da parte del locatore (o dolo, ovviamente).

Articolo 7. — La decorrenza del termine di tre anni dall'acquisto è condizione di procedibilità dell'azione; non può essere iniziata la causa, se il termine non è trascorso.

Il secondo comma, elevando il termine da tre a cinque anni, tende a scoraggiare il fenomeno delle « vendite frazionate » degli immobili obsoleti, assai frequente nelle grandi città, che determina situazioni sociali di difficile soluzione.

Articolo 8. — La norma si propone di dare una tutela non illusoria, anche se in molti casi forse parziale, all'avviamento commerciale.

È noto infatti che per la legislazione vigente i presupposti del diritto all'indennizzo per la perdita dell'avviamento erano tali, che quasi mai si verificavano nella pratica, cosicché la legge risulta pressoché inapplicata.

Articolo 9. — La risoluzione del contratto per morosità, come per il passato, non può essere pronunciata se non si protrae per almeno due mesi, o tre mesi nel caso di malattia o di disoccupazione.

Articolo 10. — La novità più rilevante della norma consiste nel terzo comma, col quale si è voluto tutelare le persone che godono l'immobile e magari contribuiscono al pagamento del canone, nel caso in cui l'unico ti-

tolare della locazione rinunci alla stessa o abbandoni di fatto l'immobile. Si pensi al caso, purtroppo non infrequente, del capo famiglia che abbandona il tetto familiare. I familiari stessi subirebbero, oltre agli altri guai inevitabili, anche quello d'essere sfrattati.

Come condizione per subentrare nella locazione è richiesta solo la stabile convivenza col conduttore. Non si richiede quindi più la sussistenza di un rapporto di parentela o affinità o successione. Tipico è il caso di convivenza *more uxorio* perdurante magari da decenni.

Nel rapporto di collaborazione (secondo comma) si è inteso includere, ovviamente, quello di lavoro. È inutile sottolineare che condizione per subentrare nella locazione è che il collaboratore continui l'attività del conduttore. È escluso quindi che egli possa subentrare, svolgendo un'attività nuova ed autonoma.

Articolo 11. — Non è che l'applicazione del principio affermato nell'articolo precedente.

Articolo 12. — La norma contiene una novità rispetto al diritto comune; essa infatti prevede il diritto del conduttore di ridurre il canone, qualora il locatore violi l'obbligo di provvedere alle riparazioni. La riduzione non può andare oltre la misura del 50 per cento, se il conduttore rimane nella detenzione dell'immobile; si suppone infatti che oltre quella misura l'immobile sia da considerare inabitabile.

È questa l'ipotesi del terzo comma, che comporta l'abbandono della casa locata, ma non estingue il contratto, che rimane soltanto sospeso. Il locatore pertanto non può locare a terzi l'immobile. Qualora egli voglia nuovamente godere i frutti, deve ripararlo. In tal caso riprende vigore il vecchio contratto.

Articolo 13. — Nel vigore delle vecchie norme vincolistiche l'opinione prevalente era che queste avessero sospeso le norme di diritto comune (articolo 1577 del codice civile), cosicché il conduttore in regime di proroga poteva avvalersi solo del procedimento previsto dalla legge speciale (articolo 41 della legge 23 maggio 1950, n. 253). L'articolo intende risolvere il problema in senso opposto, consentendo al conduttore di seguire entrambe le vie a sua scelta.

L'articolo inoltre, rispetto alla vecchia legge vincolistica, contiene novità quali l'obbligo del locatore di prestare cauzione o fidejussione, obbligo munito di sanzione penale (ultimo comma).

Durante i lavori di riparazione il conduttore ha diritto di sospendere il pagamento del canone; tale diritto non va confuso con quello dell'articolo precedente, poiché ha presupposti diversi.

Nel caso dell'articolo 12 il diritto va posto in relazione con il diminuito godimento dell'immobile, nel caso presente con il credito che sorgerà in capo al conduttore a causa delle eseguite riparazioni.

Tali diritti non sono dunque alternativi e possono quindi coesistere. In tal caso il locatore (comma settimo) non avrà diritto di dedurre quella parte del canone non pagata a norma dell'articolo 12.

Il locatore può assumere a proprio carico le riparazioni previa autorizzazione del giudice (comma ottavo).

Articolo 14. — Il presente articolo ed i seguenti contengono una nuova normativa per affrontare il problema del controllo del canone onde evitare le speculazioni che l'esperienza attraverso decenni ha dimostrato.

Per l'articolo in esame il canone viene determinato in una percentuale fissa del valore dell'immobile locato.

Tale percentuale è stabilita dalla legge e non è suscettibile di variazioni, se non, eccezionalmente, con provvedimento del Consiglio dei ministri, che potrà per altro ridurla ma non aumentarla.

I commi successivi si occupano degli immobili forniti di mobili, o di macchinari, stabilendo per questi i limiti del canone d'affitto.

Si fa notare che l'ipotesi prevista dall'articolo è quella di immobile fornito da macchinari, che non va confusa con quella dell'affitto di azienda, quando dell'oggetto del contratto fa parte pure l'immobile.

Articolo 15. — Il valore dell'immobile è quello stabilito in occasione di precedenti trasferimenti ai fini dell'INVIM e della imposta di registro, purché avvenuti dopo l'1 gennaio 1963.

Se il trasferimento è avvenuto in epoca precedente si applica il sesto comma del successivo articolo 17. La stessa norma si applica anche nel caso non siano stati effettuati trasferimenti.

Il secondo comma si occupa dell'ipotesi in cui non siano avvenuti trasferimenti dopo il 1° gennaio 1963 e l'immobile venga locato per la prima volta.

In tale ipotesi si rende necessaria la dichiarazione di valore ai fini dell'INVIM. Ad

ovviare all'inconveniente che il locatore violi l'obbligo di presentare la dichiarazione, il terzo comma stabilisce che in tal caso il conduttore non è tenuto al pagamento del canone.

È bene avvertire che tanto nella presente norma quanto in quelle successive è stata preoccupazione costante quella di evitare di stabilire obblighi non muniti di sanzione. Si è voluto inoltre evitare, per quanto possibile, le sanzioni penali, di scarsa efficacia, preferendo il meccanismo adottato che trasforma in un certo senso l'obbligo in un onere.

Articolo 16. — Il valore dell'immobile risultante dall'ultimo trasferimento può essere inadeguato. Il proprietario può quindi fare una dichiarazione di rivalutazione.

Il valore finale non è soggetto a rettifica da parte dell'ufficio (quinto comma), tuttavia la dichiarazione del proprietario ha dei limiti nel senso che essa non può superare il valore iniziale oltre certi limiti (quarto comma). Ciò al fine di evitare che il valore finale eccessivo comporti un canone esorbitante.

Articolo 17. — Se il locatore viola l'obbligo di mantenere la dichiarazione del valore finale nei limiti stabiliti dall'articolo 16, quarto comma, il conduttore ha il diritto di pagare il canone nella misura in cui sarebbe dovuto, se la dichiarazione fosse stata mantenuta nei termini voluti dalla legge. Si tratta dunque di una sanzione per la violazione dell'obbligo.

Il quarto comma prevede conseguenze diverse a seconda che la dichiarazione comporti una diminuzione o un aumento del canone. Nel primo caso la diminuzione retroagisce alla data di entrata in vigore della legge, nel secondo l'aumento decorre dalla data della dichiarazione. La disparità può apparire ingiusta. Va tenuto presente però che la dichiarazione può essere presentata solo dal locatore. Nulla gli impedisce di presentarla subito, se essa è per lui più vantaggiosa.

Il quinto ed il sesto comma prevedono l'ipotesi in cui la dichiarazione non venga presentata nel termine di un anno. Se vi è stato un trasferimento precedente tra il 1° gennaio 1963 e il 1° gennaio 1973 la dichiarazione non può essere più presentata (se il trasferimento è stato fatto dopo il 1° gennaio 1973 la dichiarazione non può essere presentata in ogni caso: articolo 16, primo comma).

Se nel periodo sopra indicato non vi è stato alcun trasferimento può essere presentata anche dopo trascorso l'anno. Scaduto tale termine però, il conduttore non è tenuto a pagare il canone fin quando la dichiarazione non viene presentata.

Articolo 18. — La norma si propone di porre alla speculazione un ulteriore freno di natura fiscale, estendendo i casi di atti compiuti con fini speculativi.

Articolo 19. — La norma vuole ovviare all'inconveniente che il locatore non comunichi al conduttore i documenti, da cui risultano il valore dichiarato o concordato ai fini dell'INVIM ed il reddito ai fini delle imposte dirette. Anche in tal caso la violazione dell'obbligo da parte del locatore comporta la sospensione del pagamento del canone. Il locatore quindi è il più interessato ad adempiere all'obbligo.

Il primo comma stabilisce un rapporto fisso tra canone percepito e reddito imponibile. Il fine di giustizia fiscale perseguito è di tutta evidenza.

Articolo 20. — In poche materie si è sempre sentita l'esigenza di una regolamentazione organica come in quella delle spese per i servizi.

Si tratta di un argomento in cui è sempre regnata una assoluta incertezza sia per la carenza legislativa sia per il silenzio normalmente osservato nei contratti. L'articolo 19 della legge 23 maggio 1950, n. 253, finì col regolare un numero sempre minore di rapporti, riferendosi soltanto a quelli soggetti al vecchio regime vincolistico. Per i rapporti nuovi, nella carenza assoluta di una disciplina legislativa, si formò una consuetudine di incerto contenuto.

Quando la proroga venne reintrodotta con la legge del 1969, non fu cercato alcun coordinamento tra il vecchio ed il nuovo regime vincolistico, cosicché nella materia delle spese sono aumentate la confusione e le incertezze.

L'articolo in esame contiene un elenco tassativo delle spese per le quali il locatore ha diritto di rivalsa. Non vi è possibilità di pattuire un rimborso più ampio o più limitato, data la nullità dei patti in contrasto con le norme della legge (articolo 32).

È appena il caso di rilevare che tra le spese rivalsibili non vi sono quelle di riparazione dell'impianto di ascensore, dato quanto dispone il quarto comma.

La spesa di portierato è posta a carico del conduttore solo parzialmente in considerazione del fatto che il servizio reca una certa utilità anche al locatore (la custodia dello stabile ad esempio). La norma regola anche il diritto di rivalsa della liquidazione dovuta al portiere, per cui c'è sempre stata notevole incertezza. Altrettanto è da dirsi per la spesa di tinteggiatura. Per quanto riguarda le parti di uso esclusivo la norma non ha fatto che codificare una prassi abbastanza diffusa. Alla tinteggiatura normalmente provvede l'inquilino nuovo.

Per quanto riguarda le parti ad uso comune si è voluto mettere ordine in una materia in cui ha sempre regnato grande incertezza. È molto diffuso l'uso da parte dei locatori di chiedere agli inquilini il rimborso delle spese, mentre è assai dubbio che il diritto a tale rimborso sussista.

Ovviamente la legge menziona le spese che sono in tutto o in parte a carico del conduttore. Quelle non menzionate e che non riguardano servizi goduti direttamente dal conduttore (gas, telefono) sono a carico del proprietario. Nessun dubbio quindi che la spesa di tinteggiatura della facciata dell'edificio è a carico del proprietario.

Articolo 21. — Anche circa le modalità di pagamento delle spese ha regnato finora una grande incertezza. La legge nulla dice e spesso anche i contratti tacciono.

Si è voluto quindi uniformare i criteri di pagamento e ripartizione delle spese, ispirandosi alla prassi maggiormente seguita.

Onde rendere meno gravoso il compito del locatore si è ammesso che la comunicazione della distinta venga fatta per tutti gli inquilini al delegato previsto dall'articolo 23, secondo comma, o al comitato, previsto dall'articolo 23, terzo comma.

Qualora detti organi non esistano la comunicazione deve essere fatta singolarmente ad ogni inquilino.

Articolo 22. — È facile concordare sul principio che gli inquilini dal momento che pagano i servizi, devono avere anche la facoltà di decidere su quanto a detti servizi si riferisce.

Le difficoltà sorgono tuttavia quando al principio si tenta di dare attuazione pratica.

Le norme fin qui emanate, sporadiche ed estremamente lacunose, sono rimaste pressoché del tutto inapplicata.

Questo è il primo tentativo di una soluzione organica del problema. Non ci si nasconde che, data la novità della materia, esso ha anche un carattere sperimentale. Sarà l'esperienza che darà indicazioni preziose circa la sua validità, i suoi difetti e le sue lacune.

La norma in esame si occupa dei due servizi più importanti e che danno luogo solitamente alle maggiori contestazioni: il riscaldamento ed il portierato. Disciplina inoltre la materia della tinteggiatura delle parti di uso comune, che spesso ha visto in passato locatore e conduttori su fronti contrapposti.

Per il riscaldamento le decisioni del locatore sono sottoposte all'approvazione dei conduttori. In caso di dissenso prevale la volontà dei conduttori, i quali in tal caso devono assumere l'onere di gestire direttamente il servizio.

In caso contrario il locatore gestirà il servizio secondo la propria volontà. Si è voluto evitare in sostanza che il disaccordo tra le parti portasse alla peggiore delle soluzioni; la sospensione del servizio.

L'iniziativa dell'assunzione del portiere è riservata al locatore, che peraltro deve ottenere il consenso dei conduttori. Il consenso si ritiene dato, se entro 20 giorni i conduttori non manifestano alcuna volontà (arg. ex articolo 23, quarto comma).

I conduttori possono invece proporre il licenziamento del portiere e la proposta è vincolante per il locatore, se sorretta da giusti motivi.

Alla tinteggiatura delle parti di uso comune non si fa luogo in mancanza di accordo tra le parti. Se però dall'ultima tinteggiatura sono trascorsi almeno dieci anni, il consenso del locatore non è più necessario.

Articolo 23. — La norma indica il modo con cui si forma la volontà degli inquilini: con l'assemblea alla quale partecipa anche il proprietario, se abita nella casa (primo comma).

Si è voluto dare una disciplina diversa a seconda che si tratti di piccoli stabili (secondo comma) o di grandi (terzo comma).

Nel secondo caso le funzioni dell'assemblea vengono delegate in massima parte ad un comitato. Ciò per rendere più agili e pratici i rapporti tra conduttore e locatore. L'elezione del comitato è condizione per lo

esercizio dei diritti spettanti ai conduttori in materia.

Ci si è preoccupati in sostanza di contemperare le esigenze di controllo da parte degli inquilini sulla gestione della casa con la necessità che la gestione comunque abbia luogo e non debba subentrare invece la paralisi.

Allo stesso principio si ispira il quarto comma col porre dei limiti di tempo alla manifestazione della volontà degli inquilini.

Il quinto comma è rivolto ad impedire per quanto è possibile che il locatore venga sommerso in una serie di adempimenti burocratici, che renderebbero ingiustificatamente gravosa l'amministrazione di uno stabile.

Articolo 24. — Nel caso di condominii si è ritenuto più semplice far partecipare i conduttori all'assemblea dei condomini per le deliberazioni di loro competenza, anziché far coesistere due organi: l'assemblea degli inquilini e quella dei condomini, il cui coordinamento sarebbe impresa ardua, se non disperata.

Il caso più frequente è quello in cui l'immobile è molto frazionato. In tal caso vi sarà di regola un solo inquilino per ogni condomino che non abiti personalmente l'alloggio.

Si dà però anche il caso in cui una sola persona sia proprietaria di molti alloggi. Allora la costituzione di un'assemblea dei conduttori si rende necessaria. Essa avrà come funzione peculiare quella di eleggere il delegato che parteciperà all'assemblea dei condomini. Questi avrà lo stesso voto del locatore, rappresenterà cioè la stessa quota millesimale.

Articolo 25. — La norma stabilisce la competenza funzionale del pretore per le controversie relative ai rapporti disciplinati dalla legge. La ratio della norma è nel solco della tendenza ad allargare la competenza del pretore (si veda il processo del lavoro); ad affidare cioè sempre più il primo grado del giudizio al giudice monocratico.

Articolo 26. — La norma abolisce totalmente il capo II del titolo I del libro IV del codice di procedura, eliminando il procedimento speciale di convalida, che rappresenta una forma anomala ed ingiustificata di tutela della proprietà, ripristinando anche per la materia delle locazioni il procedimento ordinario.

Con il terzo comma si è voluto porre un rimedio al caso, non infrequente, di azioni giudiziarie svolte troppo rapidamente per consentire una difesa o, ancor peggio, una completa conoscenza da parte del convenuto.

Articolo 27. — Con il primo comma si è voluto porre un rimedio ai tentativi delatori, consentendo la rapida conclusione del processo di fronte a prove scritte e documentate, o ad opposizioni immotivate o chiaramente inconsistenti.

Con il secondo comma si è inteso allargare il potere del giudice in ordine alla concessione della provvisoria esecuzione, lasciando alla sua discrezionalità la valutazione dei fatti e delle rispettive conclusioni del conduttore e del locatore.

Si è voluto, in certo qual modo, personalizzare l'amministrazione della giustizia legando alcune decisioni fondamentali per la equità dei giudizi a valutazioni comparative delle parti in causa.

Anche per la decisione sulle spese il terzo comma ha previsto l'applicazione del criterio discrezionale sopra indicato.

Articolo 28. — Con la norma si è voluto semplificare la procedura di rilascio, abolendo la notifica di atto di precetto, reso ormai inutile dal successivo giudizio di graduazione e proroga, consentendo l'immediato ricorso al giudice per la fissazione dello sfratto. Le comunicazioni giudiziarie verranno erogate a cura degli uffici giudiziari.

Articolo 29. — Si è voluto estendere, con la norma, la possibilità di prorogare l'esecuzione dello sfratto per non più di 24 mesi, in relazione alla situazione comparativa del locatore e del conduttore. La procedura è stata snellita e facilitata, consentendo anche istanze verbali, e prescrivendo comunicazioni a cura dell'ufficio stesso. Al terzo e quarto comma è stato previsto che il conduttore continui a corrispondere, in costanza di proroga, a titolo di indennizzo, il canone e le spese accessorie, ed in caso di omissione nel pagamento per periodi non inferiori a due mesi, è stata prevista la possibilità che il conduttore venga dichiarato decaduto da tale diritto.

La sanzione era necessaria al fine di evitare le ingiustificate speculazioni che alcuni conduttori hanno fatto a danno dei locatori.

Per contro, con il quinto comma si è esclusa ogni possibilità di risarcimento del

danno da parte del locatore, per il periodo di proroga.

Articolo 30. — Nell'ipotesi di sfratto per morosità, che evidentemente non tende alla liberazione dell'immobile, ma a percepire il corrispettivo della locazione, è stata prevista la possibilità di una sanatoria, anche dopo il giudizio di merito, durante la fase della esecuzione, a condizione che il conduttore sani l'intera morosità e risarcisca il locatore di tutte le spese sostenute.

Tale facoltà, tuttavia, è permessa al conduttore solo a condizione che non ne abbia usufruito nei due anni precedenti.

Il secondo comma prevede, come eccezione, che nel caso di sanatoria perda efficacia la sentenza che dispone il rilascio, con conseguente estinzione del procedimento esecutivo.

Articolo 31. — Si è voluto prevedere la possibilità di intervento pubblico per sanare la morosità di non abbienti, consentendo una sospensione dell'esecuzione, non superiore a due mesi, al fine di dar modo all'ente pubblico di provvedere all'intervento. L'intervento pubblico è stato previsto a tutela dei conduttori che si vengano a trovare in condizioni disagiate e, nel contempo, rappresenta una garanzia per lo stesso locatore.

Articolo 32. — La copertura finanziaria dell'intervento pubblico per i non abbienti verrebbe garantita da un prelievo dell'1 per cento sul valore del contratto; tale prelievo graverà per metà sul locatore e per metà sul conduttore, ed essendo rapportato al valore del contratto, graverà maggiormente sulle parti più abbienti, realizzando un criterio immediato di giustizia distributiva.

La norma prevede la obbligatorietà della registrazione di tutti i contratti.

Articolo 33. — È stata prevista l'esenzione dei procedimenti di esecuzione da qualsiasi onere di bollo, ecc. e ciò per snellire e semplificare sempre di più il processo.

Articolo 34. — La norma ha allargato la possibilità del giudice ad invitare la parte a munirsi di difensore, al fine di evitare, come attualmente, una differente posizione processuale delle parti, originata da una mancata o carente conoscenza della legge.

Articolo 35. — Si è voluta estendere la possibilità di difesa dei non abbienti, ricor-

rendo all'istituto del gratuito patrocinio, oltre i termini attualmente previsti.

Articolo 36. — Lo scopo della norma è quello di dare idonea tutela al contraente più debole. Spesso i giudici si sono trovati a dover accogliere le ragioni del locatore, fondate su clausole contrattuali manifestamente inique.

Essa contiene una serie di divieti specifici e sancisce inoltre la nullità dei patti in contrasto con la legge e le norme del codice civile in materia di locazione. Queste si ispirano normalmente a lodevoli principi di equità, ma vengono facilmente aggirate da clausole contrattuali predisposte dal locatore ed accettate dall'ignaro conduttore.

L'abolizione del deposito cauzionale è imposta dall'abuso che universalmente i locatori ne hanno fatto. La contestazione di danni inesistenti o irriscarcibili oppure preesistenti all'inizio della locazione offre di regola al locatore il pretesto per rifiutare la restituzione della cauzione. Il dover iniziare una causa d'esito incerto sconsiglia quasi sempre al conduttore di far valere giudizialmente il proprio diritto. Del resto non si vede perché il locatore, che ottiene già il pagamento anticipato del canone, debba avere l'ulteriore garanzia del deposito cauzionale.

Il divieto di pattuire una penale in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile è coerente col sistema (graduazione e proroga) ed in particolare con l'articolo 31, decimo comma.

Si è dato di frequente, specie negli ultimi tempi, che i locatori abbiano sospeso l'erogazione dei servizi (riscaldamento, acqua calda), facendo leva su apposita clausola contrattuale, solo perché erano sorte contestazioni nell'ammontare delle spese.

I disagi dei conduttori sono immaginabili. Si tratta di un inammissibile modo di farsi ragione da sé, che la legge (lettera e) intende impedire.

La clausola risolutiva espressa preclude al giudice la valutazione dell'importanza dello inadempimento. Non è ammissibile che possa essere risolto un contratto di locazione per una inadempienza di lieve entità. Sarebbe in evidente contrasto con lo spirito della legge.

La clausola *solvo et repete* non è concepibile in un rapporto tra privati (lettera e). Pone limitazioni inaccettabili all'esercizio dei diritti di una delle parti.

Analogha osservazione è da fare circa il divieto posto della lettera e). Ci sono contratti che non riconoscono validità ai pagamenti, se non risultano da quietanze rilasciate dal locatore.

Le prestazioni a titolo di buon ingresso e buona uscita (lettera g) consentono una facile evasione delle norme sul blocco del canone. Non possono essere quindi consentite.

La clausola, con cui il conduttore riconosce il buono stato dell'immobile locato, è di regola contenuta in moduli a stampa. Sfugge all'attenzione del conduttore che lo sottoscrive, anche se l'immobile è consegnato in condizioni disastrose (lettera l).

Il divieto di cui alla lettera l) è già contenuto nella precedente legislazione vincolistica.

Articolo 37. — Data la perdurante penuria di alloggi si è ritenuto opportuno mantenere la norma che consente il subaffitto parziale.

Si è voluto però porre dei limiti al canone (secondo e terzo comma) al fine di evitare speculazioni.

Chi non utilizza l'immobile neppure in parte (quarto comma) non si ritiene meritevole di tutela.

È fatto salvo però il diritto di sublocare l'intero immobile, nel caso in cui venga affittata l'azienda (quinto comma).

Articolo 38. — Si è voluto evitare che abbia luogo l'esecuzione, attualmente sospesa, di quegli sfratti convalidati per scadenza del termine e che con il vigore della presente legge non potrebbero essere più pronunciati.

Il secondo comma ribadisce un principio ovvio su cui però possono sorgere, come insegna l'esperienza passata, dubbi interpretativi.

Il terzo comma estende la possibilità di sanatoria della morosità anche nell'ipotesi di sfrattati a tale titolo che siano ancora nella detenzione dell'immobile.

Articolo 39. — Viene istituito, presso ogni comune, un registro ove vengono elencate tutte le proprietà immobiliari con i relativi valori, ai fini della applicazione della legge. La consultazione di tale registro è libera ed esso deve essere aggiornato con tutti i dati provenienti da tutti gli uffici legittimati a trasferire le proprietà e a definire i valori.

PROPOSTA DI LEGGE

SEZIONE I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.

(Campo di applicazione).

Sono soggetti alle disposizioni della presente legge i contratti di locazione e di sub-locazione relativi agli immobili urbani, a qualunque uso adibiti, nonché quelli relativi a beni mobili, quando questi vengano locati, anche se con contratti distinti, assieme ad un immobile urbano.

Restano escluse le locazioni aventi come oggetto autonomo la superficie esterna degli edifici.

Si considerano locazioni anche quei rapporti nei quali il locatore assume a proprio carico determinati servizi come ad esempio acqua, luce, gas, telefono.

ART. 2.

(Durata dei contratti).

I contratti di locazione sono a tempo indeterminato, anche se stipulati per un certo tempo.

Tuttavia possono essere a termine i contratti che, in relazione al fine che i contraenti si propongono, sono di regola limitati a breve periodo di tempo, come nel caso di villeggiatura ed altri simili.

ART. 3.

(Presunzione di locazione).

In caso di occupazione di un immobile, iniziata con la tolleranza dell'avente diritto, la locazione si presume.

L'occupante è tenuto a corrispondere il canone d'affitto dal giorno della richiesta, salvo patto contrario.

In caso di locazione di mobili, qualora al conduttore venga concesso anche il godimento dell'immobile, in cui i mobili si trovano, tale godimento si intende a titolo di locazione, nonostante patto contrario.

In caso di simulazione anche se relativa e parziale del contratto di locazione, la prova senza limiti, in deroga all'articolo 1417 del codice civile, è consentita anche alle parti contraenti.

SEZIONE II

CESSAZIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE — GIUSTA CAUSA

ART. 4.

(Diritto di recesso).

Il conduttore può recedere dal contratto con preavviso di tre mesi.

Il locatore può recedere dal contratto, fermo il preavviso di cui al precedente comma, solo se sussiste « giusta causa ».

Il diritto di recesso non può essere esercitato dal locatore durante il primo anno.

Il locatore può rinunciare ad esercitare il diritto di recesso anche per un periodo superiore.

ART. 5.

(Giusta causa).

Vi è giusta causa:

a) quando il locatore dimostra l'urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori, ovvero di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, la propria normale attività economica o professionale, o di utilizzare personalmente lo stesso secondo la sua destinazione. La necessità dei figli e dei genitori non sussiste, quando essi possono sistemarsi convenientemente nella casa del locatore;

b) quando il locatore, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei figli o dei propri genitori, ovvero trattandosi di ente pubblico o con finalità pubbliche, sociali, assistenziali, culturali, cooperative mutualistiche, volendo disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offre al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione non superiore a quello del precedente immobile e assume a suo carico le spese di trasloco.

Nel caso di opposizione infondata del conduttore, il giudice, valutate le circostanze, può esonerare il locatore dalle spese di trasloco.

La facoltà sopra prevista può essere esercitata anche dal locatore che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione, mediante la cessione al conduttore, nei cui confronti esercita la facoltà medesima, del contratto di locazione relativo a tale immobile ed il locatore di questo non può opporsi a tale cessione, salvo che compri giusto motivo;

c) quando il conduttore ha la propria abituale dimora altrove o ha cessato di svolgere nell'immobile locato la propria attività;

d) quando è cessato il rapporto di lavoro, nel caso in cui il godimento dell'immobile costituisce in tutto o in parte il corrispettivo della prestazione d'opera;

e) quando, a causa della rovina totale o parziale dell'immobile, la permanenza del conduttore diviene impossibile o pericolosa;

f) quando il locatore intende demolire l'immobile per costruirne un altro, ovvero quando vi sia la necessità di riparazioni o il locatore intenda sopralzare l'immobile e in tali casi i lavori siano impediti dalla presenza del conduttore.

Nella ipotesi di cui al comma precedente il locatore deve concedere in locazione al conduttore altra unità immobiliare equivalente anche per ubicazione alle stesse condizioni.

Dopo la ricostruzione o la riparazione il locatore deve offrire al conduttore la possibilità di ritornare nello stesso complesso immobiliare anche se in diversa unità.

ART. 6.

(Inefficacia del provvedimento di rilascio).

Il provvedimento, che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore della facoltà prevista dall'articolo 5, lettere a) e b), perde la sua efficacia, se l'immobile stesso è dato in locazione ad altro conduttore o comunque il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito.

In conduttore, nei casi previsti dal comma precedente, ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, anche se nel possesso dell'immobile sia stata immessa altra persona che conoscesse la situazione precedente ed ha diritto alla rifusione delle spese sostenute a causa del rilascio.

Qualora il ripristino del contratto non sia possibile o, comunque, il conduttore non intenda avvalersi di tale suo diritto, il locatore è tenuto a corrispondere un indennizzo di 36 mensilità del canone pagato dal conduttore, salvo, in caso di colpa, il risarcimento del maggior danno.

ART. 7.

(Condizioni per l'esercizio del diritto di recesso).

Nel caso previsto dall'articolo 5, lettera a), la domanda rivolta a far valere il diritto di recesso da parte del locatore non è proponibile prima che siano trascorsi tre anni dalla data di acquisto, salvo il caso di successione a causa di morte, a condizione che i successori fossero conviventi con il locatore.

Il termine è di cinque anni se l'acquisto è avvenuto a seguito di vendite frazionate di stabili, quando le vendite si riferiscono ad almeno dieci appartamenti.

ART. 8.

(Compenso per la cessazione del rapporto).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo ad immobile, in cui il conduttore svolge un'attività economica o professionale, fatta eccezione per quello di recesso del conduttore o di risoluzione per inadempienza dello stesso, il conduttore uscente ha diritto alla corresponsione di una somma pari a 24 mensilità del canone, salva la prova del minor danno.

È fatto salvo il diritto del conduttore di avvalersi delle disposizioni contenute nella legge 27 gennaio 1963, n. 19.

Il conduttore ha diritto di rimanere nell'immobile fino a quando non gli sia pagata la somma di cui al primo comma.

ART. 9.

(Risoluzione del contratto per morosità).

La morosità può costituire causa di risoluzione dei contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani solo quando si protragga per almeno due mesi, oppure per tre mesi quando sia ricollegabile alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte successivamente alla stipula-

zione del contratto per disoccupazione involontaria o per grave malattia del conduttore medesimo.

ART. 10.

*(Morte, abbandono e rinuncia
del conduttore).*

In caso di morte del conduttore subentrano nel contratto di locazione d'immobile adibito ad abitazione, le persone stabilmente conviventi col conduttore, quando questi era in vita.

Per gli immobili adibiti ad uso diverso il diritto di subentrare nel contratto spetta a coloro che per successione o per precedente rapporto di società anche di fatto o di collaborazione, continuino l'attività del defunto.

Il presente articolo si applica anche nel caso in cui il conduttore abbandoni l'immobile o rinunzi alla locazione.

ART. 11.

*(Separazione, nullità e scioglimento
del matrimonio).*

Ha diritto di subentrare nel contratto di locazione il coniuge del conduttore, al quale, in caso di nullità, scioglimento del matrimonio o separazione, venga assegnato l'alloggio.

SEZIONE III

RIPARAZIONI E MANUTENZIONI

ART. 12.

*(Violazione degli obblighi di riparazione
e manutenzione).*

Il locatore che viola gli obblighi che gli articoli 1575 e 1576 del codice civile pongono a suo carico è tenuto al risarcimento del danno.

Il conduttore, fermo il suo diritto di chiedere l'adempimento, o, ricorrendone gli estremi, la risoluzione del contratto, può ridurre il canone in proporzione alla diminuzione del godimento dell'immobile e comunque in misura non superiore al 50 per cento.

Se le condizioni dell'immobile sono tali, che il conduttore è costretto ad abbandonarlo.

viene meno del tutto l'obbligo di corrispondere il canone ed il contratto rimane sospeso.

Il secondo comma dell'articolo 1609 del codice civile è abrogato.

ART. 13.

*(Azione del conduttore
in caso di necessità di riparazione).*

Nel caso in cui l'immobile necessita di riparazioni, il conduttore, se non intende avvalersi dell'articolo 1577 del codice civile, può proporre ricorso al pretore, chiedendo d'essere autorizzato ad eseguire le riparazioni. Il pretore, sentito il genio civile o l'ufficio tecnico comunale, determina con ordinanza le riparazioni necessarie e, in via preventiva, la spesa occorrente, fissando il termine entro cui le riparazioni devono essere eseguite.

Con lo stesso provvedimento il pretore dispone che il locatore depositi sul libretto bancario vincolato la somma sufficiente a coprire le spese, di cui al comma precedente, che può essere prelevata solo per ordine del pretore o con il consenso delle parti.

Il locatore può essere autorizzato a prestare in sostituzione fidejussione bancaria.

Nel corso dei lavori il pretore ad istanza del conduttore può attribuirgli parte della somma depositata, o garantita dalla fidejussione, secondo lo stato di avanzamento del lavoro.

Ultimati i lavori, il pretore con la sentenza che definisce il merito, determina il valore delle opere eseguite, sentito, ove occorra, il genio civile o l'ufficio tecnico comunale.

Durante i lavori di riparazione il conduttore ha diritto di sospendere il pagamento del canone fino a concorrenza della spesa relativa.

Tuttavia il locatore, che sia condannato a rifondere la spesa secondo le disposizioni del presente articolo, ha diritto di dedurre l'importo dei canoni maturati e non pagati.

Il locatore, convenuto in giudizio dal conduttore, può chiedere di essere autorizzato ad eseguire direttamente nel termine fissato le opere di riparazione, determinate dal pretore.

Se il termine decorre inutilmente il pretore provvede secondo le norme del presente articolo.

Il locatore che non effettua nel termine il deposito previsto dal terzo comma del presente articolo o non presta la fidejussione bancaria è punito con l'ammenda da lire 100.000 a lire 1.000.000.

SEZIONE IV
EQUO CANONE

ART. 14.

(Misura dei canoni).

Il canone annuo delle locazioni non può essere superiore al 3 per cento del valore dell'immobile oggetto del contratto.

Il Consiglio dei ministri può per motivi congiunturali o di programmazione urbanistica, stabilire la percentuale di cui al primo comma, in misura inferiore per periodi determinati. Il provvedimento può essere limitato ad una parte del territorio dello Stato ed a determinate categorie di immobili.

Se l'immobile locato è arredato con mobili forniti dal locatore, il canone può essere aumentato fino ad un massimo del 20 per cento. Tale misura può essere elevata fino al 100 per cento nei casi previsti dall'articolo 2, secondo comma, o quando si tratti di mobili di particolare valore o di macchinari.

Se i mobili sono di valore eccezionale o se, trattandosi di macchinari, questi hanno un valore superiore a quello dell'immobile, la misura può essere ulteriormente elevata, in modo che il canone relativo ai beni mobili sia proporzionato al valore degli stessi.

Nei casi previsti dal terzo e dal quarto comma, il conduttore, che ritenga di aver pattuito un canone eccessivo, può ricorrere al giudice per farne determinare la giusta misura.

ART. 15.

(Valore degli immobili).

Il valore dei beni immobili acquistati dopo il 1° gennaio 1963 è quello definito in sede fiscale oppure quello dichiarato, anche in sede di ricorso, fino a quando non intervenga la definizione.

Se l'acquisto è avvenuto in data anteriore al 1° gennaio 1963 si applica il sesto comma dell'articolo 17.

Il proprietario di immobile che non sia mai stato oggetto di trasferimento, nel periodo successivo al 1° gennaio 1963, e che venga locato per la prima volta, deve presentare prima dell'inizio della locazione la

dichiarazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, al fine di stabilire il valore dell'immobile stesso per gli effetti di cui all'articolo precedente.

Fino a quando la dichiarazione non sia stata presentata, il conduttore non è tenuto al pagamento del canone.

ART. 16.

(Dichiarazione di rivalutazione del valore).

Il valore degli immobili può essere rivalutato entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, con dichiarazione da presentare a norma dell'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643. La dichiarazione di cui sopra non può essere presentata da chi abbia acquistato l'immobile a qualsiasi titolo in data successiva al 1° gennaio 1973.

Successivamente la dichiarazione può essere presentata ogni dieci anni. Il periodo decennale decorre dalla data dell'ultimo trasferimento, anche se anteriore all'entrata in vigore della presente legge, o dell'ultima dichiarazione.

Può essere presentata anche prima che sia trascorso il termine di cui al secondo comma, se all'unità immobiliare vengano apportate addizioni o migliorie il cui costo sia almeno pari al 25 per cento del valore dell'unità immobiliare stessa.

Ai fini della determinazione del canone l'incremento di valore indicato nella dichiarazione di cui al primo e secondo comma non può essere superiore alla svalutazione monetaria intercorsa tra le date di riferimento, accertata dall'ISTAT con il criterio di determinazione dell'indennità di contingenza, prevista per i lavoratori dipendenti.

I valori finali dichiarati dal contribuente, anche nei casi di trasferimento, non sono soggetti a rettifica da parte dell'ufficio ad ogni effetto impositivo. In caso di rettifica da parte dell'ufficio del valore iniziale, il contribuente può modificare, con dichiarazione, da presentare entro un mese dall'accertamento, il valore finale in misura proporzionale.

In occasione della presentazione delle dichiarazioni previste dal presente articolo e dall'articolo 15, secondo comma, deve essere corrisposta l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, prevista dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643.

ART. 17.

*(Conseguenze della dichiarazione
sul rapporto di locazione).*

Qualora il valore finale previsto dall'articolo 16, quarto comma, superi il limite ivi indicato, il conduttore non è tenuto a pagare la parte del canone corrispondente all'eccedenza rispetto al limite suddetto.

Lo stesso diritto spetta al conduttore nel caso in cui il valore finale sia dichiarato negli atti di cui all'articolo 2, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643.

Durante il primo anno della data di entrata in vigore della presente legge il conduttore è tenuto a pagare il canone dovuto in base al contratto salvo l'applicazione delle precedenti disposizioni di legge.

Tuttavia se viene fatta la dichiarazione prevista dal primo comma dell'articolo 16 nel termine prescritto, il nuovo canone, se inferiore a quello precedente, decorre dalla data di entrata in vigore della legge e il conduttore ha diritto di scomputare la differenza delle rate dei canoni futuri. Negli altri casi il nuovo canone decorre dalla data degli atti, contenenti la dichiarazione di valore.

Qualora la dichiarazione di cui al primo comma dell'articolo 16 non venga presentata nel termine prescritto, il canone dovuto all'entrata in vigore della legge, è quello risultante dall'applicazione del tasso di cui all'articolo 14 del valore definito in relazione all'ultimo acquisto, purché questo sia avvenuto nel decennio precedente il 1° gennaio 1973.

Negli altri casi la dichiarazione può essere fatta anche trascorso il termine di cui al primo comma dell'articolo 16. Tuttavia, scaduto tale termine, il conduttore non è tenuto al pagamento del canone fino alla presentazione della dichiarazione. Per il primo anno dall'entrata in vigore della legge si applicano i commi terzo e quarto.

ART. 18.

(Atti aventi fini speculativi).

In deroga al numero 2, terzo comma, dell'articolo 76 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, si considerano in ogni caso fatti con fini speculativi senza possibilità di prova contraria: « Lo acquisto e l'alienazione a qualsiasi titolo per

atto tra vivi del diritto di proprietà o di usufrutto su beni immobili non destinati alla utilizzazione personale da parte dell'acquirente o dei familiari ».

ART. 19.

*(Reddito dei fabbricati
e comunicazioni dovute al conduttore).*

Il reddito del fabbricato ai fini degli articoli 34 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 579, è dato dal canone stabilito a norma dell'articolo 14 della presente legge, ridotto del 25 per cento.

Ogni anno il competente ufficio deve rilasciare al proprietario un certificato, in esenzione da diritti e tassa di bollo, da cui risulti l'ammontare del reddito imponibile per ogni unità immobiliare locata. Tale documento deve essere esposto dal locatore in portineria o nell'atrio della casa, ovvero deve essere inviato in fotocopia al conduttore.

Fino a quando il locatore non adempie a tale obbligo, il conduttore ha diritto di sospendere il pagamento del canone. Se il canone, di cui è sospeso il pagamento, è di ammontare superiore ad una trimestralità, il conduttore ha diritto di pagare l'arretrato in rate trimestrali, ciascuna delle quali in misura non superiore ad una trimestralità del canone.

Nel caso dal certificato risulti che il locatore ha dichiarato il reddito inferiore a quello risultante dall'articolo 14 della presente legge, il conduttore ha diritto di pagare il canone nella misura ridotta risultante dal primo comma del presente articolo.

Il conduttore ha diritto di ottenere il documento di cui al secondo comma dall'ufficio imposta, presentando apposita istanza in carta libera, in esenzione da qualsiasi diritto o spesa.

Nel caso in cui venga fatta la dichiarazione prevista dagli articoli precedenti o quella prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, il locatore deve comunicare al conduttore copia della dichiarazione col timbro dell'ufficio recante il numero di protocollo. Prima che sia avvenuta tale comunicazione non può pretendere il canone dovuto in relazione alla dichiarazione fatta.

Trascorso il termine per la rettifica della dichiarazione, il locatore è tenuto a conse-

gnare al conduttore la copia conforme dell'accertamento o dell'attestato di congruità.

È fatto salvo il diritto del conduttore di ottenere direttamente dall'ufficio e senza spese la documentazione di cui sopra.

SEZIONE V SERVIZI ACCESSORI

ART. 20.

*(Rivalsa delle spese
per i servizi accessori).*

Il locatore ha diritto di rivalersi nei confronti del conduttore delle spese di acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo dei pozzi neri, nonché di quelle per l'ascensore, per l'asporto delle immondizie e per il materiale di consumo per la pulizia.

Può inoltre rivalersi nei confronti del conduttore nella misura dell'80 per cento di quanto è contrattualmente dovuto in denaro al personale di custodia e di pulizia. Per la liquidazione dovuta alla cessazione del rapporto di lavoro il locatore deve accantonare ogni anno somma pari alla quota di liquidazione relativa all'anno considerato maggiorata del 10 per cento. Il diritto di rivalsa nei confronti del conduttore è limitato all'80 per cento della somma così accantonata.

Per il periodo antecedente all'entrata in vigore della legge il conduttore è tenuto a pagare nella misura dell'80 per cento una quota dell'intera liquidazione proporzionale alla durata del rapporto di locazione, se questo è inferiore alla durata del rapporto di lavoro, dedotte le somme già versate per tale titolo.

Le spese di riparazione riguardanti le parti e gli impianti di uso comune dell'immobile sono tutte a carico del locatore.

Le spese per la tinteggiatura delle pareti e degli infissi delle parti di uso esclusivo sono a carico del conduttore. Per altro quest'ultimo non è tenuto a ritinteggiare l'immobile al termine della locazione. Le spese per la tinteggiatura sulle scale e negli atri sono a carico del conduttore in misura del 60 per cento.

La tassa di registro del contratto è a carico del locatore e del conduttore in parti eguali.

Il diritto del rimborso delle spese previste dal precedente articolo si prescrive nel termine di due anni.

ART. 21.

(Modalità di pagamento delle spese).

Sulle spese previste dal presente articolo, il conduttore è tenuto a corrispondere un anticipo salvo conguaglio, unitamente alle rate del canone nella misura determinata dal contratto, non superiore comunque al consuntivo della gestione precedente. Le spese di riscaldamento vengono pagate in base al preventivo in tre rate rispettivamente del 40 per cento all'inizio del servizio, del 30 per cento alla fine di dicembre, e del 30 per cento alla fine del servizio. Con l'ultima rata viene effettuato il conguaglio a consuntivo.

Ogni anno il locatore deve far pervenire al conduttore la distinta analitica a consuntivo delle spese, per tutto l'immobile, corredata dal piano di riparto, e deve tenere a sua disposizione i documenti giustificativi. Si applica in quanto possibile il quinto comma dell'articolo 23.

Nel caso in cui il locatore non adempie a tale obbligo, il conduttore non è tenuto ad aderire alla richiesta di conguaglio e può sospendere il pagamento delle rate successive.

Le spese per cui è consentito il diritto di rivalsa devono essere ripartite in proporzione del volume libero delle singole unità immobiliari, comprendendo nel computo anche quelle non locate. Le spese di ascensore vanno ripartite per metà con il criterio sopra detto e per metà in proporzione al piano. Dalla spesa di ascensore è esonerato il conduttore che per accedere all'immobile locatogli non può far uso dell'ascensore. Nelle case in condominio restano salvi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalle norme che regolano il condominio.

ART. 22.

(Controllo da parte dei conduttori sulla gestione dell'immobile).

Le spese e le modalità di gestione del servizio di riscaldamento sono sottoposte all'approvazione dei conduttori.

In caso di disaccordo tra il locatore ed i conduttori, questi hanno il diritto di gestire direttamente il servizio ed il locatore è obbligato a consegnare loro l'impianto restando salvo quanto disposto dal quarto comma dell'articolo 20. Qualora i conduttori non intendano avvalersi di tale facoltà, il servizio viene gestito secondo quanto stabilito dal loca-

tore. Tuttavia i conduttori possono ricorrere al giudice per far determinare il giusto costo del servizio.

L'assunzione ed il licenziamento del portiere deliberato dal locatore sono subordinati al consenso dei conduttori. Questi possono proporre il licenziamento del portiere ed il locatore non può opporsi, se sussistono giusti motivi del licenziamento. I conduttori deliberano inoltre le modalità del servizio.

La tinteggiatura delle scale e degli atri è deliberata dai conduttori, previo consenso del locatore.

Questi tuttavia non può opporsi se siano trascorsi almeno dieci anni dalla precedente tinteggiatura. La scelta delle modalità di esecuzione dell'opera è riservata al locatore. Qualora quest'ultimo non si avvalga di tale facoltà, provvedono i conduttori, previa fidejussione e trascorsi 15 giorni da questa.

I terzi contraenti hanno azione anche nei confronti del locatore per le obbligazioni assunte dai conduttori a norma del presente articolo.

ART. 23.

(Deliberazioni dei conduttori).

Le deliberazioni dei conduttori vengono prese in assemblea convocata da chiunque vi abbia interesse mediante avviso affisso nell'atrio o all'esterno della portineria almeno 10 giorni prima. All'assemblea partecipano con diritto di voto anche le persone che occupano unità immobiliari nella casa con titolo diverso da quello locativo. Per le unità immobiliari libere il voto spetta al proprietario. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del volume dell'edificio e sono obbligatorie per gli assenti e i dissenzienti.

Se i conduttori non sono più di sei l'assemblea può attribuire in tutto o in parte le proprie funzioni ad un delegato.

Se i conduttori sono più di sei l'assemblea deve eleggere un comitato, composto di tre persone, che agisce a nome e per conto dell'assemblea secondo le eventuali deliberazioni di questa e delibera a maggioranza. L'assemblea può in qualsiasi momento revocare il mandato al comitato. I conduttori non possono esercitare i diritti previsti dall'articolo 22, se l'assemblea non ha provveduto ad eleggere il comitato, comunicandone il nome al locatore.

Le deliberazioni riservate ai conduttori devono essere comunicate al locatore entro 20 giorni dalla data in cui questi comunica le sue proposte. Trascorso inutilmente tale termine le proposte del locatore si ritengono accettate.

Le comunicazioni del locatore devono essere rivolte a tutti gli inquilini nel caso previsto dal secondo comma, o al delegato, se questo è nominato, ed ai componenti il comitato degli inquilini nel caso previsto dal terzo comma.

ART. 24.

(Case in condominio).

Quando l'edificio è costituito in condominio, i conduttori hanno diritto di far partecipare all'assemblea del condominio un proprio delegato per ogni condomino. Questi esprime il voto in luogo del locatore, su tutti gli argomenti sui quali la decisione spetta ai conduttori.

A tal fine l'amministratore del condominio deve comunicare anche ai conduttori l'ordine del giorno.

Se la comunicazione non viene fatta nel termine prescritto, le deliberazioni cui hanno diritto di partecipare i conduttori sono prive di effetto.

Se i conduttori non si avvalgono del diritto previsto dal precedente articolo il voto viene espresso dal locatore.

SEZIONE VI

NORME PROCESSUALI

ART. 25.

(Competenza).

Per le cause relative ai rapporti disciplinati dalla presente legge è inderogabilmente competente pretore del luogo dove si trova l'immobile locato.

ART. 26.

Gli articoli 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669 del libro IV titolo I, capo II del codice di procedura civile sono abrogati.

È altresì abrogato l'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

In deroga a quanto previsto dall'articolo 313, comma secondo, del codice di procedura

civile nelle cause relative ai rapporti di cui all'articolo 1 della presente legge tra il giorno della notificazione della domanda e quello della comparizione debbono intercorrere almeno 15 giorni se il luogo della notificazione si trova nella circoscrizione territoriale del giudice adito.

Negli altri casi si applicano i termini di cui all'articolo 163-*bis* del codice di procedura civile ridotti a metà.

ART. 27.

(Grave inadempienza da morosità).

Nelle cause di risoluzione del contratto per grave inadempienza da morosità, qualora il canone pattuito risulti da atto scritto e le spese accessorie siano provate con documenti non contestati e non vi sia opposizione o l'opposizione sia immotivata e manifestamente infondata, il pretore deve uniformarsi al disposto di cui all'articolo 80-*bis* disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

La provvisoria esecuzione della sentenza potrà essere concessa tenuto conto delle circostanze di fatto attinenti comparativamente alle condizioni del conduttore e del locatore.

Il pretore terrà conto delle circostanze di cui al comma precedente anche nella statuzione relativa alle spese di lite.

ART. 28.

(Modo del rilascio).

Non è necessaria la notificazione del precetto per dare inizio alla procedura esecutiva.

Il locatore che voglia dare esecuzione alla sentenza che dispone il rilascio deve, in deroga degli articoli 605 e 608, comma primo, del codice civile ricorrere al pretore territorialmente competente per l'esecuzione che dispone la convocazione delle parti per la fissazione del giorno e dell'ora in cui si procederà ai sensi dell'articolo 608, comma secondo, del codice di procedura civile.

Il ricorso e il decreto di convocazione delle parti sono comunicati a cura del cancelliere agli interessati.

ART. 29.

(Proroghe).

Su istanza anche verbale del conduttore non moroso, il pretore dell'esecuzione, con provvedimento motivato, può prorogare più

volte e per non più di complessivi 24 mesi la data fissata per l'esecuzione del rilascio tenendo conto delle circostanze di fatto attinenti comparativamente alle condizioni del conduttore e del locatore.

Il ricorso per la concessione delle proroghe previste dal presente articolo e il decreto di convocazione delle parti sono comunicati a cura del cancelliere agli interessati.

In costanza di proroga della data fissata per il rilascio il conduttore deve continuare a corrispondere un indennizzo pari al canone e alle spese accessorie dovute.

Il conduttore che ometta di corrispondere l'indennizzo di cui al comma precedente per almeno due mesi potrà essere dichiarato decaduto dal diritto alla proroga.

Il termine previsto al comma precedente sotto pena di decadenza è sospeso nel caso di ricorso alla procedura di cui all'articolo 31 e riprenderà a decorrere dalla data di emanazione del provvedimento da parte dell'ECA.

In ogni caso è escluso il risarcimento del danno derivante al locatore dall'occupazione durante il periodo di proroga dell'esecuzione.

ART. 30.

(Sanatoria della morosità).

Fino a che lo sfratto per morosità non è stato eseguito il conduttore può sanare la inadempienza pagando le pigioni scadute, le spese accessorie dovute, gli interessi legali, le spese di lite e di esecuzione fino a quel momento maturate che saranno liquidate inappellabilmente dal giudice dell'esecuzione in contraddittorio tra le parti, con ordinanza che costituisce titolo esecutivo.

In tal caso la sentenza che dispone il rilascio perde la sua efficacia ed il procedimento esecutivo si estingue.

Il conduttore non può beneficiare della sanatoria di cui al presente articolo se ne abbia già usufruito nei due anni precedenti.

ART. 31.

(Ricorso all'ECA).

Il conduttore moroso che si trovi in un particolare stato di bisogno dipendente da disoccupazione involontaria, invalidità, pensionamento, malattia, infortunio, vecchiaia ha diritto alla sospensione dell'esecuzione provando al pretore della esecuzione di aver chiesto l'intervento dell'ECA del comune dove si trova l'immobile per il pagamento delle

VI LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

somme da lui dovute al locatore e documentando di trovarsi in una delle categorie sopra indicate.

L'esecuzione rimane sospesa fino alla emanazione del provvedimento da parte dell'ECA che in caso di accoglimento della domanda eroga le somme direttamente al locatore facendo estinguere l'azione.

Non avvenendo il pagamento entro 60 giorni dalla sospensione della esecuzione questa potrà essere riassunta.

E fatto salvo in ogni caso quanto stabilito all'articolo precedente.

L'ECA procederà secondo un regolamento che dovrà essere emanato entro 60 giorni dalla entrata in vigore della presente legge.

ART. 32.

(Copertura finanziaria).

All'onere finanziario derivante dall'articolo precedente si provvede con quota di pigione pari all'1 per cento da prelevarsi all'atto della registrazione del contratto di locazione e delle eventuali proroghe.

L'ufficio del registro verserà l'importo all'ECA del comune nel cui territorio si trova l'immobile.

Il locatore che provvede alla registrazione non può rivalersi per il prelievo di cui al primo comma sul conduttore che sarà tenuto unicamente al rimborso della metà dell'imposta di registro.

Nel caso di registrazione da parte del conduttore questi avrà diritto di detrarre dalla pigione sia l'ammontare del prelievo esatto dell'ufficio del registro, sia la metà della imposta di registro, sia l'intero ammontare delle eventuali penalità e sovrattasse.

Sono soggetti a registrazione anche i contratti esenti da imposta di registro.

La omessa registrazione comporta l'applicazione della pena pecuniaria da una a dieci volte l'ammontare del prelievo.

Si applica, in quanto possibile, la procedura prevista per l'accertamento e l'esazione delle sanzioni in materia di imposta di registro.

ART. 33.

(Gratuità del procedimento di esecuzione).

Gli atti, documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di esecuzione sono esenti senza limite di valore dall'imposta di bollo, di registro e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie o natura.

ART. 34.

(Termine per la nomina di un difensore).

All'articolo 82 del codice di procedura civile è aggiunto il seguente comma:

« Qualora appaia utile all'equilibrio del contraddittorio ed alla effettività della difesa, il pretore fissa alla parte comparsa personalmente il termine di giorni 15 per la nomina di un difensore o di un procuratore e per la costituzione in giudizio differendo ogni altro provvedimento fino alla scadenza del termine assegnato ».

ART. 35.

(Difesa dei non abbienti).

Alle cause relative a rapporti disciplinati dalla presente legge si applicano gli articoli 11, 12, 13, comma terzo e quarto, 14, 15 e 16, comma primo, della legge 11 agosto 1973, n. 533.

La domanda di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, corredata dalla dichiarazione di cui all'articolo 11 della legge 11 agosto 1973, n. 533, deve essere presentata non oltre la prima udienza e in ogni caso entro il termine fissato dal pretore per la nomina di un difensore.

Il pretore dispone sulla ammissione con decreto motivato da pronunciarsi non oltre la prima udienza di trattazione.

L'onere a carico dello Stato derivante dal presente articolo per l'esercizio finanziario 1976 è previsto in lire 50.000.000.

SEZIONE VII

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

ART. 36.

(Nullità).

Sono nulli i patti che:

a) dispongono l'obbligo del conduttore di prestare deposito cauzionale;

b) pongono a carico del conduttore una penale per il caso di ritardo nella restituzione della cosa locata;

c) danno la facoltà al locatore di sospendere la somministrazione dei servizi in caso di mancato o contestato pagamento della spesa relativa;

d) contengono la clausola risolutiva espressa per inadempienza del conduttore;

e) vietano al conduttore eccezioni, se non previo pagamento del canone e delle spese;

f) vietano il subaffitto parziale;

g) stabiliscono l'obbligo per il conduttore di pagare al locatore o al conduttore uscente somme a titolo di buon ingresso e buonuscita;

h) prevedono il riconoscimento da parte del conduttore del buon stato di conservazione, manutenzione e abitabilità della cosa locata, se non venga redatto un verbale sottoscritto dalle parti;

i) subordinano la validità del pagamento all'osservanza di determinate formalità;

l) prevedono il pagamento del canone e delle spese in rate superiori a tre mesi anche mediante rilascio di titoli di credito;

m) accollano al conduttore la responsabilità dei danni a lui non imputabili;

n) vietano al conduttore di acquistare mobili a rate;

o) derogano all'articolo 1193 del codice civile.

Sono comunque nulli i patti in contrasto con le norme della presente legge e del codice civile in materia di locazione.

Le clausole previste dall'articolo 1341 secondo comma del codice civile sono nulle anche se approvate specificamente.

ART. 37.

(Sublocazione).

La sublocazione parziale è consentita nonostante patto contrario.

In tal caso il conduttore non può chiedere un canone superiore a quello che esso paga al locatore, proporzionato ai vani sublocati.

Se i vani sublocati sono arredati con mobili forniti da conduttore il canone può essere aumentato nella misura massima del 20 per cento, salvo il disposto del terzo e quarto comma dell'articolo 14.

La sublocazione si intende totale se il conduttore non abita nell'immobile o, se questo è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, non lo adibisce all'uso previsto dal contratto.

È fatto salvo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 27 gennaio 1963, n. 19.

ART. 38.

(Disposizioni transitorie).

L'applicazione delle norme della presente legge si estende ai contratti scaduti prima della data della sua entrata in vigore, anche se sia intervenuta una pronuncia che dichiara cessato il contratto per scadenza del termine, purché il conduttore alla suddetta data sia tuttora nella detenzione dell'immobile locato. In tal caso il provvedimento giudiziale perde la propria efficacia.

Le norme della presente legge si applicano anche ai contratti in corso alla data della sua entrata in vigore.

I conduttori sfrattati per morosità che all'atto dell'entrata in vigore della presente legge siano ancora nella detenzione dell'immobile possono avvalersi della sanatoria prevista dall'articolo 30 della presente legge.

ART. 39.

(Registro degli immobili).

Per ogni comune, ove vengano presentate le dichiarazioni di cui agli articoli 15 e 16 della presente legge, è istituito un registro contenente la descrizione degli immobili e i valori dichiarati tenuti aggiornati ad ogni mutamento.

A tal fine i notai, gli uffici finanziari e, comunque, tutti i soggetti che creano atti o sentenze idonei a trasferire la proprietà di un immobile, sono tenuti a segnalare all'ufficio comunale i passaggi di proprietà e i valori indicati negli atti.

La consultazione dei registri di cui al primo comma è libera, senza formalità, e l'ufficio è tenuto a rilasciare certificati.