

CAMERA DEI DEPUTATI N. 166

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BERNARDI, PEZZATI, SPERANZA, CICCARDINI, ZOPPI,
MOLE', MEUCCI, BOFFARDI INES, CASTELLUCCI,
REVELLI**

Presentata il 28 luglio 1976

Controllo delle locazioni ed equo canone per gli immobili adibiti ad uso di abitazione

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nel ripresentare un progetto di legge già sottoposto all'esame della Camera nella scorsa legislatura, giudichiamo utile ricordare le ragioni che invocano una normativa organica per le locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione.

Le ripetute successive leggi di proroga, dal 1969 estese ogni anno a tutti i nuovi contratti, hanno determinato una effettiva carenza del bene-casa sul mercato delle locazioni. Il fenomeno è dovuto principalmente sia al venir meno di un interesse o di una fiducia del risparmiatore ad acquistare beni immobili ai fini di reddito, sia alla avvenuta immobilizzazione di tutto il parco abitativo per l'inaffidabilità di ogni conduttore anche abiente, sia al prevalere della conseguente tendenza alla vendita, se non alla svendita degli immobili.

Seppure da quest'ultima circostanza deriva l'evento favorevole ma transitorio di un notevole abbassamento dei prezzi di vendita degli immobili, e particolarmente degli immobili di vecchia fattura, non può, a nostro parere, essere ulteriormente dilazionata l'adozione di una normativa che, dando un equo assetto, agli interessi delle parti, favorisca nuovamente l'incremento

della produzione edilizia e l'opportuna diffusione dell'istituto della locazione.

Già sono apparsi evidenti gli effetti negativi dell'equo canone se questo derivi da una legislazione fondata su criteri inadeguati e sull'inaffidabilità indifferenziata del conduttore: i blocchi punitivi e repressivi dell'investimento, ad oggi emanati, ne costituiscono ampia testimonianza. Non può disconoscersi che tali effetti negativi si ripercuotono non solo su una buona parte dei risparmiatori immobiliari, soggetti ad un regime per molti versi ingiustificato e non producente, ma anche sulla vana aspettativa di coloro che non possono reperire il bene. Si diffonde così l'inquietudine per il venir meno di quella fonte di tranquillità individuale e sociale che l'investimento immobiliare costituiva da un lato per il risparmiatore, desideroso di crearsi una adeguata sicurezza per la conservazione generazionale dei frutti del proprio lavoro, e, dall'altro lato, per la comunità, che attende di vedere incrementata la produzione e l'offerta dei beni. D'altra parte una legislazione da tempo punitiva e falsamente calmieratoria ha particolarmente aggravato la situazione con l'ingenerare la tendenza nel ceto inquilinare, anche abiente, a poter

disporre della casa senza sostenerne il costo, restando questo per buona parte e spesso ingiustamente addossato al proprietario, già fortemente provato, oltre che dalla frequente falcidia del reddito, anche dall'enorme aggravamento dei costi di manutenzione, dagli oneri fiscali (ivi compresa l'INVIM nei passaggi di proprietà) e dalla svalutazione derivante dall'invendibilità o dalla difficile vendibilità del bene occupato. Il fenomeno si è ulteriormente aggravato per la stasi assoluta dell'edilizia pubblica, nonostante la riserva a suo favore di quota fino all'80 per cento delle aree delle zone di espansione, nonché per gli impedimenti frapposti all'edilizia privata dalle pubbliche amministrazioni, che hanno per lo più ridotto a livelli minimi e non economici le possibilità edificatorie nelle esigue zone ad essa riservate.

Si può già da ciò trarre la dimostrazione di quanto negativamente operi una legislazione sull'equo canone priva di flessibilità e di misura nella necessaria limitazione o differenziazione della normativa in relazione ai vari tipi di conduttori o di immobili. E non appare di poco conto trovare soluzioni atte ad evitare che l'adozione di una legislazione oppressiva o non rispondente allo scopo possa operare il trasferimento di rendita a profitto di conduttori non meritevoli ovvero il trasferimento del disagio abitativo sulla massa crescente di coloro che tendono a reperire un bene in via di esaurimento. Infatti, considerato che i proprietari ed i conduttori devono procedere comunque a vendita od a locazione dei pochi vani disponibili, appare evidente che l'attuale parco abitativo verrà ad essere in breve tempo, se già non lo è, esaurito a causa della sua occupazione integrale, aggravata peraltro dal difetto di rotazione e di avvicendamento nell'uso dei beni. Solo un effettivo impulso all'investimento pubblico e privato, concorrenzialmente potenziati se possibile, può eliminare questa incombente difficoltà: e per quest'impulso è determinante proprio una ben equilibrata e ponderata legislazione sulle locazioni che da un lato tuteli effettivamente il conduttore e dall'altro lato mantenga a favore del proprietario quel nucleo essenziale di poteri necessari e sufficienti perché l'investimento immobiliare possa ancora espandersi e determinare una naturale riduzione dei canoni in una fase espansiva dell'offerta.

Pertanto, la disciplina delle locazioni di immobili ad uso di abitazione, di cui alla presente proposta, si conforma ai tre seguenti principi:

1) adozione del 5 per cento quale tasso generale di reddito per l'investimento immobiliare: tale percentuale deve essere riferita al valore venale corrente dell'immobile considerato libero da conduttore;

2) controllo del canone ad opera della magistratura;

3) durata minima del contratto pari a tre anni, rinnovabile di altri due anni su richiesta del conduttore, e concessione eventuale di proroghe definite in sede di esecuzione.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione di tali principi, deve rilevarsi che il controllo del canone è stato previsto per tutti i tipi di conduttori, anche se agiati, ed è invece stato escluso per gli immobili aventi caratteristiche di lusso o di eccezionale qualità. Si è voluto così evitare che l'offerta di beni di normali caratteristiche possa essere orientata verso conduttori particolarmente abbienti, a scapito delle classi di conduttori a reddito inferiore. Ed al tempo stesso si è fatta salva la libertà di pattuizione del canone per quella fascia ristretta di immobili di lusso, rispetto ai quali il prevedere un equo limite di reddito appare non solo difficile, ma inopportuno ed inutile data la caratteristica dei possibili conduttori.

Diversamente da quanto previsto per il controllo del canone, la durata minima ed il rinnovo automatico della locazione sono stati previsti solo a favore di conduttori a reddito limitato ed in relazione ad ogni tipo di immobile, anche di lusso e di eccezionali qualità, purché ubicato in zone dichiarate carenti di abitazioni. Si è voluto così tutelare i conduttori meno abbienti, anche se eccezionalmente conduttori di un immobile escluso dal controllo del canone, a condizione che essi risiedano in zone di notevole addensamento abitativo: nelle altre zone o per gli altri tipi di conduttori appare infatti opportuno e sufficiente regolare la locazione con il semplice controllo del canone, in modo che il mercato, condizionato dal tasso obbligato di rendimento ma non dall'inamovibilità del conduttore, possa alimentarsi di una particolare fiducia dei risparmiatori e possa realizzare condizioni ottimali di offerta. D'altra parte nel caso

di conduttori particolarmente abbienti o dimoranti in zone di non elevato addensamento abitativo il controllo del canone costituisce per il locatore già una sufficiente remora alla disdetta, derivandone il divieto di aumentare il canone anche con diverso conduttore. Né può negarsi che la disdettabilità contrattuale di questo tipo di conduttori appare giustificata ed accettabile sia perché per essi non sussiste particolare difficoltà nell'accedere al bene-casa, sia perché occorre impedire una ingiustificata rendita a loro favore ed a scapito della comunità e dell'investimento, sia, infine, perché un possibile avvicendamento degli stessi genera il miglioramento delle posizioni abitative ed il progressivo slittamento verso migliori dimore o verso la proprietà della casa, liberando i beni a favore di chi ne necessita.

TITOLO PRIMO.
EQUO CANONE

ART. 1. — (*Ambito di applicazione*). — Si prevede che siano esclusi dalle disposizioni di questo titolo, e cioè dalla determinazione legale del canone, le locazioni di immobili aventi caratteristiche di lusso o particolari, secondo le specifiche indicazioni contenute nell'articolo stesso.

ART. 2. — (*Misura del canone*). — Si ritiene che la misura massima del canone di locazione debba corrispondere all'interesse legale, pari al 5 per cento, su una somma uguale al valore di mercato dell'immobile: quest'ultimo valore deve essere accertato con riferimento al prezzo che l'immobile avrebbe sul libero mercato ove fosse commerciato vuoto da persone e cose. Questa precisazione appare necessaria poiché il prezzo ricavabile dalla vendita dell'immobile occupato da conduttore risulta essere notevolmente inferiore: si ricordi che alcuni immobili possono risultare addirittura invendibili se occupati, anche per l'incombenza di un accertamento fiscale agli effetti dell'INVIM che non tiene sufficientemente conto di tale circostanza. Ciò deriva dal fatto che l'acquirente di un immobile occupato non può, se non dopo molto tempo ed in presenza di precisi presupposti, acquistarne l'uso diretto per propria abitazione. Per queste ragioni non sembra poter ammettersi che il conduttore paghi un canone determinato nella suddetta misura per-

tuale rispetto ad un immobile svalorizzato dalla sua stessa presenza.

Si è ritenuto opportuno determinare la misura massima del canone annuo nel 5 per cento per una esigenza di tutela dell'interesse del conduttore medio, pur se, così facendo, si pone l'investimento immobiliare in condizioni più svantaggiose di quelle che la legge, nello stabilire l'interesse legale del 5 per cento secondo un tasso di antica data ed oramai insufficiente nella prassi, riserva all'uso del denaro. Infatti, se il mutuo pecuniario ha luogo in genere ad interesse ben superiore al 5 per cento e se la legge prevede comunque un interesse legale pari al 5 per cento, l'investimento in immobili al reddito lordo del 5 per cento come sopra determinato risulterebbe molto meno redditizio, considerato che sull'immobile, oltre alle rilevanti spese anche fiscali per l'acquisto ed all'imposizione INVIM all'atto dell'alienazione, gravano spese rilevanti per oneri di manutenzione, di conduzione e fiscali. Né d'altra parte varrebbe giustificare ancora una volta il minor rendimento dell'investimento immobiliare ricordando che esso vale non tanto perché produce reddito, quanto perché costituisce una difesa dalla svalutazione ovvero consente di acquisire un incremento di valore per lo sviluppo del contesto urbanistico: l'esperienza degli ultimi anni ha dimostrato che i costi di manutenzione sempre crescenti, il degrado accentuato dell'immobile, la svalutazione derivante da legislazioni vincolistiche o fiscali, che incidono sulla stessa commerciabilità dei beni, comportano continuo rischio per l'investimento e una effettiva svalutazione o irrecuperabilità del risparmio investito.

Queste considerazioni hanno pertanto indotto a scegliere un tasso di rendimento inferiore al normale per rendere il canone sopportabile al conduttore medio ed al tempo stesso realizzare ancora un interesse per l'investimento, senza consentire sperequazioni o vessatorie pretese.

ART. 3. — (*Determinazione legale del canone*). — Si ritiene che la determinazione legale del canone debba operare secondo principi e criteri di portata generale e di facile applicabilità. Dal principio che la misura massima del canone annuo non può superare il 5 per cento del valore dell'immobile discende che le parti possono già in esso trovare un concreto orientamento per la determinazione del canone legale al-

l'atto in cui stipulano la locazione: sulla base di tale principio, può quindi crearsi nella prassi un sistema indipendente dalla necessità di operare la determinazione del canone in ogni singolo rapporto ad opera di organi preposti all'accertamento, siano essi giurisdizionali o meno. L'accertamento giudiziale del pretore si pone pertanto come un mezzo eccezionale, preventivo o successivo alla stipulazione, per ridurre il canone nei limiti legali, se violati dalle parti, o comunque per dirimere un'ipotesi di lite o di disaccordo in merito, ovvero per ottenere un incontestabile accertamento dei limiti indisponibili nella pattuizione stessa.

Per favorire questa prassi spontanea delle parti, si è prescritto che esse, nello stipulare il contratto di locazione, devono dare concordemente una valutazione dell'immobile, nel suo valore venale corrente, e devono quindi stabilire il canone in misura non superiore al 5 per cento di tale valore. Sia le parti che il pretore, da esse adito, possono a tal fine trovare già predisposta una generica e orientativa determinazione di valore nella valutazione che l'ufficio tecnico erariale darà delle unità-tipo corrispondenti alle varie categorie e classi di immobili, predisposte ai fini dell'equo canone secondo quanto previsto dal successivo articolo 5. Ovviamente sia le parti che il giudice potranno ritenere che il valore effettivo dell'immobile, in virtù di considerazioni e circostanze particolari, sia diverso da quello che potrebbe assumersi in base alla suddetta classificazione dell'UTE: trattasi tuttavia di casi non del tutto normali, che non potranno probabilmente incidere su quello che dovrebbe essere il procedimento fisiologico degli atti previsti dalla normativa qui proposta. Cioè le parti, prima di stabilire il canone della locazione, così come il giudice in fase contenziosa, ben poco si discosteranno dai valori stabiliti in via generale ed astratta dall'UTE, riveduti ed aggiornati in base alle variazioni dell'indice ISTAT nel frattempo intervenute: esse non possono infatti ignorare che una deroga deve essere suscettibile di conferma giudiziale e deve pertanto fondarsi su effettivi dati attinenti a variazioni particolari del mercato o del valore del bene o ad erronei accertamenti dei valori tipizzati da parte dell'UTE.

È stato previsto che il conduttore può sempre, successivamente alla stipulazione, adire il pretore per ottenere la determinazione legale del valore e del reddito. In

questo senso, una stipulazione del canone in misura superiore al 5 per cento o un accertamento convenzionale del valore in misura superiore al reale non comporterebbe mai danno al conduttore perché questi potrà sempre ottenerne la rettifica ad opera del pretore, senza pregiudizio per la conservazione della locazione secondo le pattuizioni e le disposizioni di legge. Per assicurarsi contro i danni che a lui stesso potrebbero derivare da un errore nelle previsioni, è stato previsto che lo stesso locatore, prima di locare l'immobile, possa adire il pretore con lo stesso procedimento per ottenere la determinazione del valore venale dell'immobile: in questo caso il valore dell'immobile risulterà legalmente accertato agli effetti dell'equo canone così come avrebbe potuto esserlo più tardi nel corso della locazione stessa. È stato altresì previsto che in questo caso, se fra l'accertamento del pretore e la successiva locazione intercorra un rilevante lasso di tempo, il valore accertato dal pretore potrà essere ritenuto dalle parti suscettibile di quelle variazioni che nel frattempo siano intervenute nell'indice generale del costo della vita.

Secondo la normativa proposta, il conduttore risulta quindi validamente tutelato nei confronti del proprietario in quanto, in qualsiasi momento della locazione, può adire il pretore per ottenere la retta determinazione del valore dell'immobile e conseguentemente del canone. Tale ricorso tuttavia non può essere promosso se non dopo il decorso di un anno dal precedente accertamento ad opera del pretore, se questo ha avuto luogo.

Ovviamente è stato previsto che il canone, se in giudizio risulta essere stato pattuito in misura superiore al 5 per cento del valore dell'immobile, deve essere ridotto a tale minor misura con effetto dalla data del ricorso: non sarebbe equo far risalire la riduzione ad epoca anteriore perché ciò significherebbe un imprevedibile aggravio punitivo a carico del locatore, che non troverebbe giustificazione di fronte al mancato esercizio da parte del conduttore di facoltà a lui spettanti.

ART. 4. — (*Procedimento davanti al pretore*). — Si è ritenuto opportuno regolare il procedimento dinanzi al pretore, per la determinazione del valore dell'immobile e del canone di locazione, nella forma più semplice, ammettendo ogni possibile prova

per la determinazione del valore (ivi compresa la consulenza tecnica di cui al normale procedimento civile) e ponendo a carico del locatore in ogni caso l'onere della documentazione necessaria e delle spese per l'accertamento. A facilitare la posizione del conduttore è stata prevista la gratuità degli atti, la celerità del giudizio, la partecipazione al giudizio senza ministero di difensore, l'esenzione dagli oneri conseguenti alla soccombenza.

ART. 5. — (*Classificazione degli immobili per l'equo canone*). — È stata prevista una classificazione dei vari tipi di immobili ai fini della determinazione dell'equo canone: tale classificazione dovrà essere effettuata ogni cinque anni dall'Ufficio tecnico erariale e servirà a fornire elementi per la determinazione del valore e del reddito sia alle parti che al giudice.

Questa valutazione orientativa, fondata su una classificazione diversa, più snella e più ristretta rispetto alla normale classificazione catastale, deve servire unicamente al giudice o alle parti per trarre elementi ai fini della determinazione del valore dell'immobile e del relativo reddito: ed a questo limitato fine sussiste l'onere per le parti o per il giudice di inquadrare rettamente l'immobile nella categoria e classe che ad esso compete, raffrontando l'immobile con l'unità-tipo pubblicata dall'UTE per ciascuna categoria e classe determinante ai fini dell'equo canone.

Trattasi pertanto di una classificazione non vincolante in giudizio, poiché essa deve rappresentare un semplice ausilio anche a fini di celerità: ovviamente le parti, anche preventivamente al giudizio, potranno trovare in essa un sufficiente elemento di convincimento, tanto più se concorderanno nella assegnazione dell'immobile ad una determinata categoria e classe. Appare chiaro infatti che la tabella dell'UTE dovrebbe costituire una valida traccia per la stipulazione corretta dei rapporti di locazione e per ridurre al minimo l'accertamento dinanzi alla magistratura e che l'accertamento giudiziale nel caso singolo dovrebbe costituire un evento se non anormale, certamente non troppo frequente nella prassi dei rapporti locatizi: le parti debbono infatti trovare nella stessa legge e negli strumenti approntati, fra cui la valutazione dell'UTE per classificazione, la guida sufficiente per mantenere in valori legali i parametri da esse adottati. Ogni posizione di debolezza

contrattuale, nella quale possa trovarsi il conduttore all'atto della stipulazione, viene così eliminata dall'avergli concesso la facoltà di adire in ogni tempo il pretore per il rispetto dei valori legali, senza particolari oneri o dispendio.

ART. 6. — (*Accertamento ad opera del pretore del valore venale dell'immobile e del canone legale*). — È stato previsto che l'accertamento del valore dell'immobile e, se del caso, del canone sia, nel disaccordo delle parti, rimesso al pretore: si ritiene infatti che la magistratura sia il giudice più equo e più valido per l'accertamento nella materia, al di fuori di ogni possibile influenza di natura politica o sindacale o di qualsiasi altro genere, in conformità a quanto accade per altri settori (ad esempio: controversie di lavoro) ed a quanto accade, nelle normali controversie civili, tutte le volte che occorre determinare, con effetto di giudicato, il valore di un immobile.

Se richiesto da una delle parti nel corso della locazione o dal locatore prima di stipulare la locazione, il pretore determina quindi il valore venale corrente dell'immobile, libero da conduttore: è stato previsto che, nel far ciò, egli deve tener conto anche dei valori determinati ogni cinque anni dall'ufficio tecnico erariale, applicando ai medesimi le stesse variazioni intervenute. nell'indice generale del costo della vita pubblicato dall'ISTAT, fra la data dell'ultima rilevazione dell'UTE e la data del ricorso. Il tener conto anche dei valori della tabella dell'UTE significa che il pretore inquadrerà l'immobile in una categoria ed in una classe e, quindi, trarrà un elemento di valutazione, ma non il solo, dal valore corrispondente secondo la tabella: e non v'ha dubbio che il giudicante, per trarre valido elemento di convinzione, dovrà opportunamente rivalutare o variare tale valore secondo le variazioni del predetto indice ISTAT nel frattempo intervenute.

Se il locatore o il conduttore, tuttavia, riuscirà a dimostrare che il valore è diverso, o se il giudicante acquisirà altrimenti la convinzione che il valore tabellare non risponde alla realtà, il valore accertato dal pretore potrà differire da quello che sarebbe il valore tabellare e costituirà il valore-base cui far riferimento nel corso della locazione o di ulteriori giudizi di accertamento. È stato in questo senso previsto che il pretore dovrà in ogni caso tener conto dei valori già in precedenza giudizialmente

accertati per lo stesso immobile, aggiornati comunque in proporzione alle variazioni intervenute nell'indice suddetto.

È stato altresì previsto che una o ambedue le parti possano richiedere al pretore l'accertamento, con efficacia di giudicato, della categoria e classe per l'equo canone cui l'immobile può essere ascritto: in questo caso il pretore procederà a tale accertamento non solamente ai fini di motivare l'accertamento di valore da lui effettuato, bensì al fine di stabilire ad ogni possibile effetto quale sia la posizione dell'immobile in seno alla classificazione tabellare per l'equo canone alla data del ricorso. Questo accertamento assume particolare significato ed effetto ove le parti abbiano convenuto di definire il valore dell'immobile esclusivamente secondo la classificazione per l'equo canone pubblicata dall'UTE: si presume infatti che in questo caso, per volontà delle parti, il valore dell'immobile deve risultare determinato secondo i valori tabellari e che il canone deve essere quindi stabilito secondo la stessa percentuale del valore dell'immobile inizialmente convenuta dalle parti, ovvero, se la determinazione del canone è rimessa al pretore, secondo una percentuale pari al 5 per cento. Ovviamente il pretore, se è richiesto di attribuire la classificazione all'immobile ovvero di rivedere la classificazione operata dalle parti, dovrà limitarsi a riscontrare ed accertare quale sia la giusta classificazione, magari variando l'accertamento precedente per sopraggiunte circostanze, ma non potrà discostarsi dai valori attribuiti dall'UTE ai vari tipi di immobili, opportunamente aggiornati con il consueto indice ISTAT.

Si prevede infine che ciascuna delle parti possa chiedere al pretore, oltre all'accertamento del valore dell'immobile, anche l'accertamento del canone di locazione: in questo caso il pretore determinerà sempre il canone nella misura del 5 per cento del valore accertato.

Questa determinazione del reddito nella percentuale fissa del 5 per cento ad opera del pretore potrebbe in alcuni casi portare ad un aumento del canone convenuto o variare la misura percentuale del rapporto fra il valore ed il reddito stipulata dalle parti: è evidente infatti che se il pretore può in alcuni casi accertare per l'immobile un valore superiore al valore attribuitogli dalle parti e stabilire un conseguente reddito pari al 5 per cento, il conduttore po-

trebbe per ciò stesso vedersi aumentato il canone rispetto alla misura inizialmente da lui pattuita. Proprio per tali ragioni e per rendere utile e non dannoso al conduttore il ricorso al pretore, si è ritenuto opportuno prescrivere che, in ogni caso, il canone accertato per via giudiziale non potrà mai superare il canone pattuito fra le parti, aumentato, se del caso, in proporzione alle variazioni dell'indice ISTAT, intervenute a partire dalla scadenza convenuta dalle parti per la locazione. Il conduttore, infatti, avendo stipulato la locazione nella previsione di una determinata misura del canone per una certa durata, deve poter continuare a fare affidamento sul limite massimo convenuto per il suo esborso anche nell'ipotesi che abbia luogo il ricorso al pretore per la verifica. Se al contrario le parti avessero inizialmente riconosciuto all'immobile un valore superiore al valore reale ma contemporaneamente avessero convenuto un reddito percentuale inferiore al 5 per cento, non vi sarebbe alcuna ragione per cui il pretore, mentre riduce il valore dell'immobile per conformarlo al valore reale, non debba al tempo stesso — come in ogni altro caso — aumentare la misura del canone fino al 5 per cento del valore, purché il canone, sia pure con questa nuova percentuale, resti pur sempre nei limiti del canone inizialmente pattuito aggiornato in conformità alle variazioni dell'indice ISTAT: in questo caso dovrebbe infatti ritenersi che le parti, ove avessero ritenuto e saputo che il valore dell'immobile era inferiore alle previsioni come in effetti viene accertato, ben avrebbero parimenti stipulato lo stesso canone pur se più elevato in percentuale. Questo canone appare pertanto validamente stipulato nei limiti in cui non risulti superiore al 5 per cento del valore accertato dal pretore per l'immobile.

ART. 7. — (*Intervento di rappresentanti delle categorie interessate*). — Si è ritenuto opportuno disporre, sia in fase di elaborazione della classificazione generale da parte dell'UTE, sia nel singolo giudizio da parte del pretore, la facoltà di sentire congiuntamente in qualità di esperti i rappresentanti delle categorie interessate, scelti fra le associazioni sindacali effettivamente rappresentative. Trattasi di una facoltà, il cui esercizio appare rimesso alla valutazione discrezionale dell'organo cui è conferita.

ART. 8. — (*Prima rilevazione e determinazione ad opera dell'ufficio tecnico erariale*). — Si è disposto che la prima rilevazione dell'UTE debba aver luogo entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge: fino ad allora i conduttori continueranno a corrispondere i canoni dovuti a tale data, anche se relativi a rapporti soggetti a proroga legale, qualsiasi sia la data in cui furono sottoposti per la prima volta a proroga nel caso specifico.

Per le locazioni stipulate successivamente alla data di entrata in vigore della legge, risulterà nel frattempo dovuto il canone contrattualmente determinato.

ART. 9. — (*Valutazione fiscale dell'immobile*). — Si ritiene opportuno prescrivere che l'ufficio fiscale, nel determinare l'imponibile ai fini dell'INVIM, tragga elemento di valutazione, ma non il solo, anche dal valore eventualmente accertato in precedenza dal pretore ai fini dell'equo canone, previo aggiornamento dello stesso in proporzione alle variazioni del suddetto indice ISTAT nel frattempo intervenute. Appare inevitabile ispirarsi al principio secondo il quale la valutazione eventualmente offerta dalla pronuncia pretorile non dispiega automatico effetto ai fini della valutazione per l'INVIM poiché la gravità di questa imposta impone di mantenere intatta la possibilità per il contribuente di far valere, quanto meno in sede di ricorso, quale possa essere in effetti il prezzo che egli può ricavare dal bene stesso. Si tenga conto che l'imprevedibilità e l'alta incidenza dell'INVIM può facilmente porre in difficoltà o rovinare il contribuente se il valore fiscale attribuito al bene risulti essere notevolmente superiore al prezzo ricavabile. In questo senso una automatica efficacia in sede fiscale del valore accertato dal pretore potrebbe rendere espropriativa, se non impossibile, per il proprietario l'alienazione del bene quando il valore realizzabile, per particolari condizioni di mercato generali o particolari od anche per le variazioni del mercato nel frattempo intervenute, risulti essere notevolmente inferiore all'ultimo valore accertato dal pretore. Così che il rischio di ricadere in tali ipotesi porrebbe al proprietario due alternative: o svalutare notevolmente il bene e conseguire un canone minimo per garantirsi contro un insostenibile accertamento INVIM all'atto dell'alienazione o mantenere alto il valore del bene per ottenere un migliore canone ed esporsi

tuttavia al rischio di un accertamento INVIM insostenibile ed infondato all'atto del trasferimento. Si deve riconoscere che la traslazione automatica del valore giudiziale sul piano fiscale renderebbe in ambedue i casi rischiosa ed insostenibile la posizione del proprietario.

ART. 10. — (*Opere di straordinaria manutenzione*). — Appare opportuno, anche al fine di orientare le parti verso la migliore conservazione o il miglioramento del bene locato, prescrivere la corresponsione di un interesse per le somme che il proprietario spenda o eroghi per rilevanti ed improrogabili opere, anche di straordinaria manutenzione, imprevedibili all'atto della locazione, o per addizioni o miglioramenti consentiti dal conduttore.

ART. 11. — (*Libera determinazione iniziale dei canoni delle prime locazioni*). — Si ritiene indispensabile differenziare in qualche modo le cosiddette prime locazioni al fine di mantenere una adeguata offerta sul mercato di immobili di non recente costruzione e precedentemente non locati ovvero di immobili di nuova costruzione e, come tali, ancora mai locati.

Se non viene chiaramente prescritto che il canone delle prime locazioni di questi immobili è rimesso alla libera pattuizione delle parti, può venir meno un sufficiente afflusso di investimenti privati, specialmente da parte di quei piccoli risparmiatori che, fino ad alcuni anni fa e prima del vincolismo generalizzato, acquistavano immobili a fine di locazione per assicurarsi un reddito ed una garanzia contro la svalutazione. Si ricordi che essi, così facendo, davano un effettivo apporto all'incremento della produzione edilizia, alla tranquillità di vasti strati di risparmiatori ed alla soddisfazione della pressante richiesta di case in locazione.

In questo senso si è disposto che il canone di locazione per immobili precedentemente non locati è rimesso alla libera pattuizione delle parti. Come unico limite è stato previsto che per il periodo di tutti i successivi rinnovi di tali contratti con lo stesso iniziale conduttore, siano essi dovuti ad istanza del conduttore ai sensi dell'articolo 13 ovvero a mutuo consenso delle parti fuori di tale ipotesi, il canone può essere sottoposto alla determinazione legale ma non può per tale ragione ridursi sotto il livello del canone inizialmente pat-

tuito, aumentato in misura proporzionale all'eventuale aumento del solito indice ISTAT nel frattempo intervenuto.

Per effetto di questa norma sussisterà sempre una fascia di rapporti che, per essere stati costituiti in ordine a beni che precedentemente non erano stati locati, sono sottratti alla determinazione legale del canone finché questo, nei successivi rinnovi con lo stesso conduttore, risulti inferiore al canone inizialmente pattuito ed aggiornato secondo l'ISTAT. Tali beni entrano tuttavia nel regime normale di determinazione legale del canone senza limitazione alcuna sia quando il 5 per cento del valore dell'immobile risulti pari o superiore al canone inizialmente pattuito ed aggiornato secondo l'ISTAT sia quando il primo rapporto di locazione venga sostituito con altro rapporto di locazione con diverso conduttore.

TITOLO SECONDO.

DURATA MINIMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

ART. 12. — (*Ambito di applicazione*). — Si prevede che tutte le disposizioni di questo titolo, e cioè le disposizioni riguardanti la durata minima del contratto, l'automatica rinnovazione su richiesta del conduttore, le conseguenti cause di risoluzione e la successione nel contratto, siano applicabili unicamente ai rapporti nei quali il conduttore ed il nucleo familiare convivente percepiscano un reddito non particolarmente rilevante e la locazione riguardi immobili ubicati in comuni dichiarati carenti di abitazioni.

Come si è detto, la disdettabilità normale, alla scadenza convenuta, degli inquilini abbienti o dimoranti in zone senza penuria di abitazioni è giustificata sia dalla necessità di tutelare il proprietario e l'investimento allorché non sussistano ragioni di particolare tutela del conduttore sia dal fatto che lo stesso controllo del canone, e la conseguente immutabilità dello stesso anche con altro conduttore, costituisce già una remora sufficiente a che il locatore non provochi o persegua ingiustificati mutamenti di inquilino.

ART. 13. — (*Durata legale del contratto*). — Si prevede che la durata della locazione, per i contratti di cui all'articolo precedente, non possa essere inferiore a tre anni

e che alla scadenza del triennio il conduttore possa richiedere la rinnovazione del contratto per altri due anni.

Una delle ragioni che consigliano di introdurre tale scadenza triennale rinnovabile su richiesta del conduttore, anziché disporre in ogni caso una durata quinquennale, è data dalla necessità di conferire al conduttore la possibilità di far cessare il rapporto allo scadere del triennio. Si deve infatti evitare di incorrere nella probabile incostituzionalità di una norma che disponga una durata della locazione vincolante per il locatore e non per il conduttore, con tempi e facoltà notevolmente diversi realizzando quanto meno una evidente disparità di trattamento senza possibile giustificazione.

Inoltre si è voluto introdurre il principio secondo il quale il locatore può risolvere il contratto, con effetto dopo un anno dalla richiesta, allorché l'immobile venga venduto a persona che intenda effettivamente stabilirvi la propria attuale dimora e che assuma personale responsabilità e garanzia perché ciò non costituisca un semplice pretesto. L'adozione di questo principio, unitamente al principio della conservazione dell'immediata efficacia della clausola risolutiva espressa convenuta fra le parti per il caso di vendita, appare l'unico mezzo idoneo a restituire al proprietario la fiducia che il suo risparmio, investito nel bene, possa essere in qualsiasi tempo recuperato per effetto di una siffatta alienazione dell'immobile. D'altra parte, considerato anche che non sarebbe realizzabile una gran quantità di vendite per fini di godimento diretto da parte dell'acquirente, la norma che consentirebbe la vendita con estromissione del conduttore non troverebbe frequente applicazione ed agirebbe più che altro a favore dell'incentivazione dell'investimento: così che essa, se pur potrebbe costituire un danno per alcuni conduttori disdettati, rappresenterebbe tuttavia un ben maggiore vantaggio per la comunità, alimentando fortemente l'offerta a favore di coloro che sono alla ricerca del bene. Appare infatti oramai provato che il proprietario ben si assoggetta ad un reddito limitato o ad alcune necessarie limitazioni delle sue facoltà a condizione di poter all'occorrenza recuperare il risparmio investito mediante la vendita a giusto prezzo dell'immobile: ma questa vendita non appare possibile se nell'immobile trovasi un inquilino pressoché inamovibile. La risolubilità del contratto per vendita a fine di dimora pro-

pria dell'acquirente consentirebbe la naturale cessione della proprietà e della facoltà di diretto godimento del bene e, d'altra parte, pur costituendo fonte di tranquillità per il risparmiatore, rivestirebbe carattere eccezionale, in misura tale da assicurare sufficientemente il ceto inquilinare dal rischio di indiscriminate disdette.

Ovviamente la risolubilità non opera se le parti hanno preveduto una durata del contratto durante il quale essa non possa avere luogo: e sarà cura dell'inquilino introdurre nelle pattuizioni tale previsione in limiti per lui prudenziali.

ART. 14. — (Cause di risoluzione del contratto). — Constatata l'opportunità di stabilire una durata minima del contratto rinnovabile su richiesta del conduttore, deve correlativamente ammettersi a favore del locatore, salva diversa convenzione fra le parti, la risoluzione del contratto nelle tradizionali circostanze connesse all'urgente ed improrogabile necessità, a ragioni di uso proprio, a disponibilità di altra abitazione da parte del conduttore, a casi di grave inadempienza o morosità (vedi articolo 21), a necessità di lavori urgenti, a demolizioni o trasformazioni dell'immobile locato.

ART. 15. — (Successione nel contratto). — Si prevede la successione nel contratto da parte di determinati parenti o del coniuge conviventi in casi particolarmente elencati.

ART. 16. — (Certificazioni fiscali). — Si dispone il rilascio da parte degli uffici fiscali e comunali delle certificazioni necessarie per far valere i diritti previsti dalla legge.

TITOLO TERZO.

ESCLUSIONE DI DETERMINATI RAPPORTI DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE LEGGE

ART. 17. — (Ambito di applicazione). — Con questo articolo, di eccezionale importanza, si escludono dall'ambito di tutta la legge, e quindi da tutta la normativa sulla determinazione legale del canone e sulla durata necessaria del contratto, i rapporti di locazione relativi ad immobili in cui il conduttore non abbia la dimora abituale ovvero in cui egli non dimori per motivi di lavoro nonché i rapporti di locazione relativi a periodi stagionali, o limitati per

esigenze stesse del conduttore. L'estensione a tali rapporti della normativa di controllo del canone e di durata necessaria comporterebbe il sacrificio del locatore e la possibile speculazione o l'ingiustificato arricchimento del conduttore, senza che ricorra alcuna ragione di sua tutela.

Si è ritenuto infine opportuno escludere da tutta la normativa della legge, e quindi da ogni controllo di canone e da ogni protrazione di durata, le locazioni di appartamenti effettivamente e completamente ammobiliati, tali cioè da costituire una organizzazione di arredi ed accessori di per se stessa completa e sufficiente per la vita quotidiana. Questo principio è di particolare importanza, atteso il fatto che oggi l'appartamento ammobiliato costituisce un mezzo indispensabile per quei soggiorni brevi che sono così diffusi nella pratica quotidiana, con evidenti ripercussioni sul turismo e sulla stessa vita culturale di molte città. Una normativa di controllo non potrebbe non risultare disincentivante nel settore e potrebbe quindi far cadere ogni offerta di tali tipi di appartamenti, che per altro allo stato attuale non appaiono per lo più idonei a soddisfare, per struttura, dislocazione e qualità, le necessità normali di nuclei a carattere familiare. Si tenga conto che l'uso di appartamento effettivamente ammobiliato costituisce ragione di danni, di deterioramenti e di manutenzioni molto costose per periodi localizzati per lo più di breve durata, così che appare estremamente onerosa la relativa locazione se non è sostenuta da un adeguato prezzo o canone per il godimento.

Si ritiene pertanto che debbano escludersi dalla normativa proposta solo gli appartamenti completamente ed effettivamente ammobiliati, con dotazione di arredi ed accessori, ma non degli appartamenti in cui la fornitura di arredi è parziale e comunque tale da apparire preordinata ad evadere la normativa di controllo di cui alla presente legge. Sarà ovviamente il pretore a decidere quando ricorra l'una o l'altra circostanza e quindi l'applicabilità o meno della presente normativa. D'altra parte non potrebbe prevedersi nella specie disciplina diversa, in quanto la locazione di appartamento effettivamente ammobiliato si inquadra nel più ampio genere della locazione alberghiera o affine, come è dimostrato dal fatto che per gli appartamenti ammobiliati già sussiste una legge (legge 16 giugno 1939, n. 1111 - Disciplina degli affittacamere), la

quale regola con una normativa severissima il rapporto stesso, sottoponendolo alle prescrizioni ed alla vigilanza della questura o dell'ente del turismo anche per quanto riguarda la durata ed i prezzi. Ogni previsione più estesa di quella introdotta all'articolo 17, secondo comma, della legge qui proposta comporterebbe un'evidente interferenza, non facilmente eliminabile, con la stessa normativa già esistente, di cui alla legge speciale soprarichiamata.

TITOLO QUARTO.

DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI
PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI
ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE

ART. 18. — (*Oneri accessori*); ART. 19. — (*Deposito cauzionale*); ART. 20. — (*Spese di registrazione*). — Si prevedono norme particolari, del resto già entrate nella legislazione speciale, per quanto riguarda la gestione del riscaldamento, il deposito cauzionale e la ripartizione fra le parti delle spese di registrazione del contratto.

TITOLO QUINTO.
DELL'ESECUZIONE

ART. 21. — (*Morosità*). — Si prevede che la morosità costituisca causa di risoluzione solo quando si protragga per almeno due mesi e che l'efficacia del provvedimento di rilascio per morosità sia subordinata al mancato rispetto di un termine di grazia con esso concesso.

ART. 22. — (*Procedimento di esecuzione*). — Si prevede nel dettaglio la serie di atti relativi al procedimento di esecuzione e non si omette di prevedere la concessione di alcune proroghe, nonché di un'ulteriore possibilità di sanatoria della morosità, nel corso dell'esecuzione stessa.

Ciò risponde ancora al fine di rendere la locazione un istituto vitale e diffuso, assicurando da un lato al conduttore un lungo periodo di godimento ampliabile con proroghe durante l'esecuzione stessa ed evitando, dall'altro lato, la assoluta inamovibilità dei conduttori, che comporterebbe il trasferimento agli stessi di una rendita di posizione ed ostacolerebbe il prodursi di un'adeguata offerta e selezione dei beni.

TITOLO SESTO.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 23. — (*Dei contratti in corso soggetti a proroga legale*). — Si ritiene opportuno unificare la disciplina per tutti i contratti allo stato attuale soggetti a proroga legale, qualsiasi sia la data in cui vennero stipulati, e, pertanto, qualsiasi possa essere la durata della locazione già trascorsa anche in virtù di successive proroghe legali intervenute.

Ogni altro principio renderebbe più difficile l'introduzione di una disciplina quanto più uniforme, mantenendo in vita una ingiustificata diversità di trattamento e vanificando l'aspirazione ad uscire da una serie di frammentarie disposizioni che accrescono il disagio e la sfiducia nel settore.

Pertanto si è preveduto che tutti i contratti in corso, qualsiasi possa essere la data di stipulazione, sono soggetti ad una durata ulteriore pari ad un triennio, rinnovabile per la durata prevista dall'articolo 13 se il conduttore ne faccia richiesta. In questo modo anche ai contratti di antica data, pur anteriore al 1° marzo 1947, viene assicurata una ulteriore durata pari a quella dei contratti più recenti e viene così facilitato il rapido progresso dei canoni, già bloccati al livello più basso, verso il livello normale predisposto dalla legge. Se ai contratti di più antica data viene assicurato un quinquennio anche per elevare progressivamente i canoni al livello normale, ai contratti di data più recente viene garantito ancora un quinquennio sia per adeguare, se del caso, i canoni, sia per inserirsi in un regime normale di produzione e di offerta che sia tale da non creare particolari difficoltà nella reperibilità di beni sul mercato in misura adeguata al fabbisogno. In ciò trova la sua ragione l'equiparazione del regime transitorio per tutti i contratti.

Per quanto riguarda l'adeguamento dei canoni oggi bloccati, si ritiene che nel periodo transitorio sopradescritto debba essere previsto un aumento semestrale di tale entità da rendere possibile ai contratti prorogati da data più lontana il raggiungimento del *plafond* normale entro il periodo di ulteriore durata massima ed ai contratti prorogati in data più recente il più sollecito e rapido adeguamento a detto *plafond* (pari al 5 per cento del valore).

TITOLO SETTIMO.
DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24. — (*Inderogabilità delle disposizioni della presente legge*); ART. 25. — (*Abrogazione del regime vincolistico*); ART. 26. — (*Imposta suppletiva di registro*). — Premessa la nullità di ogni pattuizione contraria alle disposizioni della presente legge (arti-

colo 24), si è disposta l'abrogazione del regime vincolistico e di tutte le leggi speciali in materia (articolo 25) e si è prevista l'istituzione di un'addizionale dell'1 per cento sulla registrazione (articolo 26) al fine di costituire un fondo per la casa, dal quale le amministrazioni comunali attingeranno ulteriori mezzi per provvedere alle necessità urgenti e transitorie di conduttori disagiati e sfrattati.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO PRIMO.

EQUO CANONE

ART. 1.

(*Ambito di applicazione*).

Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano a tutti gli immobili adibiti ad uso di abitazione ad eccezione degli immobili considerati di lusso secondo le norme vigenti, degli immobili censiti o da censire nel nuovo catasto edilizio urbano nelle categorie A/1 e A/8 e degli immobili che abbiano caratteristiche — per ubicazione, consistenza e rifiniture — eccezionali e notevolmente superiori alle caratteristiche medie e correnti delle varie categorie degli immobili dati in locazione.

ART. 2.

(*Misura del canone*).

Il canone annuo di locazione relativo ad immobili destinati ad uso di abitazione non può essere superiore al 5 per cento del valore venale corrente dell'immobile.

Il valore venale corrente si determina con riferimento al prezzo medio corrente sul mercato delle vendite per immobili aventi equipollenti ubicazioni e caratteristiche rispetto all'immobile locato, considerato libero da conduttore, da accertarsi secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

ART. 3.

(Determinazione legale del canone).

Nello stipulare il contratto di locazione le parti devono fare riferimento al valore dell'immobile, come sopra determinato, e devono quindi stabilire il canone in misura non superiore a quella indicata nel precedente articolo 2.

Il canone deve ritenersi dovuto nella misura del 5 per cento del valore venale corrente dell'immobile, determinato secondo i principi di cui al precedente articolo 2, se le parti abbiano ommesso di determinarne l'importo o lo abbiano determinato in misura superiore.

Il locatore, prima di stipulare il contratto di locazione, può chiedere con ricorso al pretore del luogo in cui è ubicato l'immobile la determinazione del valore venale corrente, allegando al ricorso la planimetria catastale ovvero, ove essa manchi, una planimetria redatta da un geometra iscritto nell'albo professionale, il certificato catastale indicativo della classificazione della consistenza e della rendita catastale, ed allegando altresì una relazione giurata di un tecnico iscritto in albo professionale indicativa dello stato interno degli infissi, degli impianti e delle rifiniture. Il procedimento è regolato dalle disposizioni di cui al successivo articolo 4 in quanto compatibili.

Ove il locatore abbia preventivamente richiesto la determinazione ai sensi del precedente comma del valore venale corrente dell'immobile ed a questo le parti abbiano fatto riferimento nel contratto di locazione, il canone resta fissato nel valore stabilito dalle parti purché non superiore al limite indicato nell'articolo 2, ed a questo deve ritenersi automaticamente ridotto, se superiore.

Nella determinazione legale del canone ai sensi del precedente comma deve tenersi conto della variazione che, dopo l'accertamento effettuato dal pretore, possa essere intervenuta nell'indice generale del costo della vita pubblicato dall'ISTAT.

In ogni caso, durante la locazione il conduttore o il locatore può in qualsiasi tempo chiedere con ricorso al pretore la determinazione del valore venale corrente e del canone legale dell'immobile: tale facoltà non può essere esercitata dal loca-

tore per tutto il tempo per cui risulti contrattualmente obbligato a mantenere invariato il canone e non può, altresì, essere esercitata da nessuna delle parti prima che sia decorso un anno dal precedente accertamento ad opera del pretore, se questo ha avuto luogo, ovvero dalla data di eventuale adeguamento del canone intervenuto nel corso della locazione per concorde patuizione delle parti.

L'accertamento del pretore e l'eventuale conseguente variazione del canone ha effetto a partire dalla data del ricorso.

ART. 4.

(Procedimento davanti al pretore).

Il procedimento innanzi al pretore per la determinazione legale del valore dell'immobile e del canone si inizia con ricorso, in calce al quale il pretore fissa la data per la comparizione delle parti ed il termine per la notifica alla parte che non abbia sottoscritto il ricorso.

Il locatore è tenuto a presentare la documentazione di cui al terzo comma dell'articolo 3; è in facoltà delle parti comprovare ogni altro elemento idoneo alla determinazione del valore.

In ogni caso il pretore, preventivamente ad ogni atto del giudizio e comunque in qualsiasi momento ne sia richiesto nel corso del giudizio da una o da ambedue le parti, esperisce il tentativo di conciliazione e, se questo riesce, viene redatto verbale di conciliazione il quale produce gli stessi effetti della sentenza di accertamento di cui all'articolo 6.

Nel giudizio trovano applicazione tutte le disposizioni relative al processo civile ordinario. Il pretore e le parti devono tuttavia osservare la maggior celerità per lo svolgimento del giudizio e devono essere omesse tutte le formalità non essenziali al contraddittorio.

Gli atti del procedimento ed il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto, salvo che una delle parti non chieda l'ispezione giudiziale o la nomina di un consulente tecnico, nel qual caso faranno a lei carico i relativi oneri.

Le parti possono stare in giudizio personalmente senza ministero di difensore.

ART. 5.

*(Classificazione degli immobili
per l'equo canone).*

Al fine di fornire elementi di determinazione alle parti o al pretore e comunque al fine di rendere possibile la riduzione degli oneri processuali, l'ufficio tecnico erariale provvederà ogni cinque anni a determinare, con effetto nell'ambito della provincia, il valore venale medio corrente per ciascun tipo di unità immobiliare adibita ad uso di abitazione, considerata libera da conduttore, secondo le caratteristiche relative alla qualità, all'ubicazione ed alla data di costruzione con riferimento alle varie classi di ciascuna delle seguenti tre categorie:

- 1) civile, economico, inferiore;
- 2) centrale, semicentrale, periferico;
- 3) antico, antiquato, rimodernato, di recente costruzione.

I valori saranno inoltre distinti, per quanto possibile, secondo gruppi omogenei in relazione alle diverse dimensioni e numero di abitanti degli abitati urbani o dei centri abitati nei quali le unità immobiliari trovansi inserite.

L'ufficio tecnico erariale provvederà a determinare le caratteristiche di ciascuna classe delle suddette categorie con riferimento ad unità-tipo da esso individuate, comunicate al pubblico mediante esposizione.

ART. 6.

(Accertamento del valore venale dell'immobile e del canone legale ad opera del pretore).

Il pretore, su ricorso proposto ai sensi dei precedenti articoli 3 e 4, determina il valore venale corrente ed attuale dell'immobile, libero da conduttore, ai sensi dell'articolo 2, tenendo anche conto dei valori come sopra determinati ogni cinque anni dall'ufficio tecnico erariale maggiorati in misura proporzionale all'intervenuto aumento dell'indice generale del costo della vita secondo l'ISTAT dalla data dell'ultimo rilevamento quinquennale alla data della domanda.

Il pretore, ove ne sia richiesto da una o da ambedue le parti, accerterà, sulla base dei dati acquisibili nel giudizio, la categoria e la classe cui l'immobile può essere ascritto ai fini dell'equo canone ai sensi dell'articolo 5.

Su richiesta di una delle parti, il pretore determinerà quindi il canone di locazione dell'immobile in misura pari al 5 per cento del valore venale dell'immobile da lui stesso accertato.

Il pretore dovrà in ogni caso tener conto dei valori già precedentemente accertati, modificati in misura proporzionale alle variazioni del suddetto indice ISTAT nel frattempo intervenute.

Tuttavia il canone legale, accertato dal pretore, non potrà mai essere superiore al canone pattuito fra le parti aumentato in proporzione all'eventuale aumento dell'indice generale del costo della vita pubblicato dall'ISTAT nel frattempo intervenuto.

Ove le parti abbiano convenuto di definire il valore esclusivamente secondo la classificazione di cui all'articolo 5, il pretore accerterà la categoria e la classe spettante all'immobile ai fini dell'equo canone e ne determinerà il corrispondente valore secondo l'ultima rilevazione effettuata dall'ufficio tecnico erariale, modificato secondo le variazioni dell'indice ISTAT in conformità a quanto previsto nel primo comma del presente articolo.

ART. 7.

*(Intervento di rappresentanti
delle categorie interessate).*

Sia l'ufficio tecnico erariale, ai fini di cui all'articolo 5, che il pretore prima della decisione di cui all'articolo 6 possono sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati, un rappresentante dei conduttori ed un rappresentante dei mediatori di vendite immobiliari, scelti tutti fra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designate, se possibile, dalle relative associazioni sindacali più rappresentative.

ART. 8.

(Prima rilevazione e determinazione ad opera dell'ufficio tecnico erariale).

L'ufficio tecnico erariale procederà alla prima determinazione di cui al precedente articolo 5 entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge: fino a tale data il canone dovuto risulterà essere quello corrisposto alla data di entrata in vigore della presente legge e, per le locazioni successivamente stipulate, il canone contrattualmente determinato.

ART. 9.

(Valutazione fiscale dell'immobile).

In occasione del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su un immobile libero da conduttore, l'imponibile dell'imposta INVIM sarà determinato anche con riferimento all'ultimo valore dell'immobile accertato dal pretore ai fini della presente legge, previo aggiornamento di tale valore in misura proporzionale alle variazioni dell'indice generale del costo della vita secondo l'ISTAT, nel frattempo intervenute e salva ogni oggettiva causa di effettiva diminuzione del valore venale dell'immobile nel frattempo intervenute.

ART. 10.

(Opere di straordinaria manutenzione).

Quando sull'immobile al quale si riferiscano le norme di cui ai precedenti articoli, si eseguano, in epoca successiva al secondo anno di locazione, rilevanti ed improrogabili opere, anche di straordinaria manutenzione, necessarie per conservare la efficienza o la destinazione ed imprevedibili all'atto della locazione, ovvero produttive di miglioramenti ed addizioni cui il conduttore abbia dato il proprio assenso, il canone sarà ulteriormente aumentato in misura tale da assicurare l'interesse del 10 per cento annuo sul capitale impiegato nelle opere effettuate ovvero il maggiore interesse cui il locatore risulti soggetto per mutuo bancario contratto a tal fine. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa: in caso diverso decorre dal mese successivo al ricevimento

della richiesta. Il conduttore, che non abbia dato il proprio consenso alla esecuzione delle opere suddette e riceva richiesta di tale aumento, può ottenere la risoluzione del rapporto a partire dalla data in cui esso venga richiesto.

ART. 11.

(Libera determinazione iniziale dei canoni delle prime locazioni).

In ogni tempo, la prima determinazione del canone di locazione di immobili precedentemente non locati è rimessa alla libera pattuizione delle parti.

In tali ipotesi, ove alla scadenza contrattuale o legale il rapporto di locazione sia rinnovato con lo stesso conduttore, il canone sarà determinato secondo le norme del presente titolo: esso tuttavia, non potrà mai essere inferiore all'iniziale misura pattuita, aumentata in proporzione all'eventuale incremento dell'indice generale del costo della vita nel frattempo intervenuto.

TITOLO SECONDO.**DURATA MINIMA
DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE****ART. 12.**

(Ambito di applicazione).

Sono soggette alle disposizioni del presente titolo le locazioni aventi per oggetto immobili adibiti ad uso di abitazione ubicati nell'abitato urbano di comuni con oltre 50.000 abitanti che presentino penuria di abitazioni particolarmente rilevante, determinati con decreto del Ministro dell'interno di concerto con il Ministro di grazia e giustizia e con il Ministro dei lavori pubblici.

Le disposizioni del presente titolo non si applicano quando la locazione, avente per oggetto immobili adibiti ad uso di abitazione, riguarda contratti stipulati con conduttori o subconduttori il cui nucleo familiare abitante nell'immobile percepisca ovvero sia iscritto a ruolo per un reddito annuo complessivo pari o superiore a lire 5.000.000 determinabile con i criteri ed ai sensi delle norme relative all'imposta sulle persone fisiche.

ART. 13.

(Durata legale del contratto).

Salvo quanto disposto negli articoli seguenti, la durata della locazione, di cui al precedente articolo 12, non può essere inferiore a tre anni anche se le parti abbiano diversamente stabilito.

Per lo stesso periodo si intende convenuta la locazione di cui le parti non abbiano determinato la durata.

Allo scadere del triennio il conduttore può ottenere la rinnovazione del contratto per altri due anni, previa richiesta da rivolgersi al proprietario almeno quattro mesi prima della scadenza.

Tuttavia il locatore, dopo la scadenza convenuta fra le parti anche se anteriore alla scadenza legale prevista dal comma primo, può chiedere la risoluzione del contratto allorché alieni l'immobile a persona che intenda effettivamente stabilirvi la propria attuale dimora. In tal caso la risoluzione del contratto avrà automatico effetto a partire da un anno dopo la notificazione effettuata al conduttore a mezzo di ufficiale giudiziario da parte del venditore e del compratore congiuntamente. Salvo che ciò dipenda da fattori imprevedibili ed indipendenti dalla sua volontà, l'acquirente che non abiti effettivamente nell'immobile per almeno due anni dopo la data dell'acquisto sarà obbligato al risarcimento del danno che il conduttore abbia risentito per effetto del rilascio dell'immobile.

La risoluzione del contratto opererà invece con effetto immediato secondo le previsioni contrattuali se le parti abbiano espressamente convenuto la risoluzione in caso di vendita dell'immobile.

ART. 14.

(Cause di risoluzione del contratto).

Salva la maggior durata cui risulti contrattualmente obbligato, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto nei seguenti casi:

1) Quando il locatore dimostri la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso ad abitazione o ad uso proprio o dei propri figli o dei propri genitori; la urgente e improrogabile necessità, per

quanto concerne i figli ed i genitori, sussiste soltanto se essi non possono sistemarsi convenientemente, con riguardo anche alle loro condizioni professionali, nell'abitazione del locatore.

2) Quando il locatore, volendo disporre dell'immobile per abitazione o per uso proprio e dei propri parenti in linea retta, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore e comunque non superiore del 30 per cento al canone del precedente immobile; il locatore, che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga, può cedere al conduttore, nei cui confronti agisce ai fini suddetti, il contratto di locazione relativo a tale immobile e il locatore di questo non può opporsi a tale cessione, salvo che comproui un giusto motivo.

3) Quando il conduttore ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in altro comune dove abitualmente dimora.

4) Quando il conduttore sia incorso in grave inadempienza contrattuale ovvero abbia sublocato l'immobile in deroga ai patti contrattuali ovvero lo abbia sublocato parzialmente e non lo occupi, nemmeno in parte, con continuità.

5) Quando l'immobile locato a giudizio del genio civile richieda lavori urgenti per assicurare la stabilità e l'abitabilità ovvero, nel caso di rilevanza storico-artistica, a giudizio della competente sovrintendenza necessiti di riparazioni o restauri e, in ambedue i casi, l'esecuzione dei relativi lavori sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile.

6) Quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire costruzioni di numero almeno doppio di vani ovvero sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile, secondo il genio civile e sentite da questo le parti, per ragioni tecniche, lo sgombero dell'appartamento stesso.

Il conduttore ha diritto al risarcimento dei danni subiti per il rilascio dell'immobile, dovuto a provvedimento motivato ai sensi del presente articolo, allorché il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso in relazione al quale aveva agito, ovvero non provveda ai lavori in relazione

ai quali era previsto il rilascio, entro il termine di sei mesi dal giorno in cui ha riacquisito la disponibilità dell'immobile stesso, salvo comprovate ragioni di forza maggiore.

ART. 15.

(Successione nel contratto).

In caso di morte del conduttore, subentra di diritto nel contratto di locazione il coniuge, o i figli, o i genitori o i parenti entro il secondo grado del defunto, con lui anagraficamente conviventi.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione continua ad operare a favore del coniuge diverso dalla persona del conduttore che, per effetto di accordo con l'altro coniuge o di decisione del giudice, conservi la propria residenza o dimora nello stesso immobile.

ART. 16.

(Certificazioni fiscali).

L'ufficio distrettuale delle imposte dirette nonché l'ufficio anagrafico comunale sono tenuti a rilasciare, a richiesta degli interessati, in esenzione da bollo, i certificati accertativi per tutti gli effetti di cui alla presente legge.

TITOLO TERZO.

ESCLUSIONE DI DETERMINATI RAPPORTI DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE LEGGE

ART. 17.

(Ambito di applicazione).

Tutte le disposizioni del titolo primo e del titolo secondo della presente legge non si applicano se la locazione ha per oggetto immobili ad uso di abitazione diversi da quelli in cui il conduttore dimori abitualmente o per esclusivi motivi di lavoro, ovvero se la locazione ha durata stagionale o limitata per esigenze del conduttore.

Tutte le disposizioni della presente legge non si applicano quando la locazione ha per oggetto appartamenti completamente ed effettivamente ammobiliati, dotati pertanto di tutti gli arredi confortevoli e necessari per la vita quotidiana, senza necessità di introduzione di altri mobili o arredi ad opera del conduttore.

TITOLO QUARTO.

DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE

ART. 18.

(Oneri accessori).

Se le spese di gestione del servizio di riscaldamento sono, per contratto, a carico del conduttore, questi se non è moroso, ai sensi del primo comma dell'articolo 20, interviene in luogo del locatore nelle assemblee condominiali convocate per deliberare sulle spese medesime e sulle modalità di gestione del servizio.

Qualora si tratti di edificio non in condominio, i conduttori di cui al precedente comma deliberano, in apposita assemblea, convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno quattro conduttori, sulle spese e le modalità di gestione del servizio. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sulla assemblea dei condomini.

ART. 19.

(Deposito cauzionale).

Il deposito cauzionale richiesto dal locatore per la locazione di immobile adibito ad uso di abitazione non può essere superiore a due mensilità del canone di locazione in corso ed ogni aumento di quest'ultimo, eventualmente intervenuto ai sensi della presente legge, comporta di diritto l'adeguamento del deposito cauzionale.

Le somme a tali fini versate al locatore devono essere depositate su conto bancario a suo nome e gli interessi devono essere accreditati al conduttore per la parte eccedente l'eventuale adeguamento sopra previsto.

ART. 20.

(Spese di registrazione).

Le spese di registrazione dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione devono essere sostenute dal conduttore, salvo patto contrario.

TITOLO QUINTO.

DELL'ESECUZIONE

ART. 21.

(Morosità).

La morosità può costituire causa di risoluzione dei contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione solo quando si protragga per almeno due mesi.

Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità di immobile destinato ad uso di abitazione, al conduttore che ne faccia richiesta può essere concesso un termine non inferiore a 20 giorni e non superiore a 60 per il pagamento delle pigioni scadute, degli interessi e delle spese giudiziali. Il provvedimento di rilascio perde la sua efficacia qualora il conduttore paghi le somme dovute entro il termine fissato a norma del comma precedente.

ART. 22.

(Procedimento di esecuzione).

Il locatore di un immobile adibito ad uso di abitazione che, sulla base di un provvedimento di rilascio, voglia procedere alla esecuzione deve, in deroga all'articolo 608 del codice di procedura civile, fare istanza al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del codice di procedura civile per chiedere che venga fissata la data della esecuzione.

Se il conduttore non è presente alla pronuncia del provvedimento, questo deve essergli comunicato almeno dieci 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 inadempimento, oppure nell'ipotesi che il

provvedimento di rilascio sia stato determinato da disdetta del conduttore, ovvero se sussistano gravi motivi.

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

Su istanza del conduttore che non sia moroso, il pretore, con le formalità di cui al secondo comma e tenuto conto delle condizioni del conduttore, può prorogare ulteriormente per più volte e per non più di sei mesi complessivi la data di esecuzione di cui al precedente comma quando sussistano validi motivi.

Al conduttore moroso che non abbia fruito del beneficio del termine di cui al secondo comma dell'articolo 20, può parimenti essere concessa la proroga dell'esecuzione di cui al comma precedente, qualora provveda al pagamento delle pigioni scadute nel termine fissato dal pretore su ricorso del conduttore diretto ad ottenere la proroga. Detto termine non potrà essere inferiore a 20 giorni e superiore a 60.

Durante il periodo di graduazione e di proroga dello sfratto, il conduttore è tenuto alle obbligazioni che gli incomberebbero se il contratto di locazione fosse ancora in vigore.

TITOLO SESTO.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 23.

*(Dei contratti in corso
soggetti a proroga legale).*

Ai contratti di locazione relativi ad immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e soggetti a proroga legale all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, deve essere assicurata una ulteriore durata pari ad un triennio ed alla scadenza di questo potrà aver luogo la rinnovazione di cui al terzo comma dell'articolo 13 secondo le condizioni ivi previste.

Nei rapporti di locazione di cui al primo comma, il canone di locazione potrà essere aumentato ogni sei mesi, a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge, in misura pari al 50 per cento del canone precedentemente pagato fino a raggiungere la misura del cinque per cen-

to del valore venale corrente dell'immobile, libero da conduttore, secondo quanto previsto dagli articoli 2 e seguenti del titolo primo della presente legge.

Resta salva l'applicabilità ai rapporti di locazione, di cui al primo comma, di ogni altra disposizione della presente legge.

TITOLO SETTIMO.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24.

(Inderogabilità delle disposizioni della presente legge).

Ogni pattuizione contraria alle disposizioni della presente legge è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

ART. 25.

(Abrogazione del regime vincolistico).

A partire dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono abrogate tutte le norme speciali ed il regime vincolistico sulle locazioni urbane.

ART. 26.

(Imposta suppletiva di registro).

La registrazione dei contratti di locazione, nonché dei contratti di acquisto o di costituzione di diritti reali relativamente ad immobili, è assoggettata ad una addizionale dell'1 per cento. I proventi di tale imposta verranno destinati, secondo la percentuale e le modalità da stabilirsi entro sei mesi con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro della giustizia, alla costituzione di un « Fondo per la casa » presso le amministrazioni comunali ivi indicate per la costruzione o l'acquisto di alloggi da concedere, a canone ridotto e per periodi transitori, a cittadini sfrattati o comunque in condizioni di particolari necessità.

ART. 27.

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