

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1931

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

nella seduta del 7 dicembre 1977 (Stampato n. 465)

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(BONIFACIO)

DI CONCERTO COL MINISTRO DEL TESORO
(STAMMATI)

COL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
(GULLOTTI)

COL MINISTRO DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
(DONAT-CATTIN)

COL MINISTRO DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO
(ANTONIOZZI)

E COL MINISTRO DELLE FINANZE
(PANDOLFI)

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

*Trasmesso dal Presidente del Senato della Repubblica alla Presidenza della Camera
il 12 dicembre 1977*

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

CAPO I.

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE.

ART. 1.

(Durata della locazione).

La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni.

Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria.

ART. 2.

(Disciplina della sublocazione).

Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore.

Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

ART. 3.

(Rinnovazione tacita).

Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.

ART. 4.

(Recesso del conduttore).

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

ART. 5.

(Inadempimento del conduttore).

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi dieci giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

ART. 6.

(Successione nel contratto).

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

ART. 7.

*(Clausola di scioglimento
in caso di alienazione).*

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

ART. 8.

(Spese di registrazione).

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART. 9.

(Oneri accessori).

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia e di portineria, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

La corresponsione delle spese per il servizio di portineria può essere ammessa in misura non superiore al 90 per cento dell'entità delle spese medesime.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui al primo comma con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ART. 10.

(Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini).

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

ART. 11.

(Deposito cauzionale).

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

ART. 12.

(Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione).

Il canone di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

Se l'immobile locato è arredato con mobili forniti dal locatore e idonei all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento.

Le suddette modalità si applicano fino alla attuazione della riforma del Catasto edilizio urbano.

ART. 13.

(Superficie convenzionale).

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;

c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

ART. 14.

(Costo base).

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

a) lire 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

b) lire 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza di questo, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

ART. 15.

(Coefficienti correttivi del costo base).

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

ART. 16.

(Tipologia).

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,60 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

ART. 17.

(Classe demografica dei comuni).

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;

- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

ART. 18.

(Ubicazione).

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90.

ART. 19.

(Livello di piano).

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

ART. 20.

(Vetustà).

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

ART. 21.

(Stato di conservazione e di manutenzione).

In relazione allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;

5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1) accessi, scale e ascensore;

2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.

ART. 22.

(Riparazioni straordinarie).

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

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 primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti.

ART. 23.

*(Immobili ultimati
dopo il 31 dicembre 1975).*

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- b) dell'incidenza del contributo di concessione;
- c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;
- d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b), d) del comma precedente, il costo base si modifica, nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del Catasto edilizio urbano.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo ba-

se, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 22; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

ART. 24.

(Aggiornamento del canone).

Per gli immobili adibiti ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

ART. 25.

(Adeguamento del canone).

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15 escluso quello di cui all'articolo 20 che si applica al momento del rinnovo contrattuale.

L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

ART. 26.

(Ambito di applicazione).

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;

b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;

c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata;

d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9.

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'inizio della locazione, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

CAPO II.

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE.

ART. 27.

(Durata della locazione).

La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate:

1) industriali, commerciali e artigianali;

2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore, se intende locare l'immobile per l'esercizio della medesima attività nella stagione successiva, è obbligato a locarlo al

medesimo conduttore, che gliene abbia fatto richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei stagioni consecutive o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

ART. 28.

(Rinnovazione del contratto).

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, ovvero di nove anni in nove anni per le attività alberghiere, finché non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti.

ART. 29.

(Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza).

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, di una delle

attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo ovvero procedere alla sua completa ristrutturazione, purché sia già in possesso della prescritta licenza o concessione ovvero lo immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, e sia già in possesso delle prescritte licenze, autorizzazioni e concessioni ovvero qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Può altresì negarla se intende esercitarvi personalmente o farvi esercitare dal coniuge o dai parenti entro il secondo grado la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare al conduttore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla scadenza medesima, la disponibilità dell'immobile locato. Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

ART. 30.

(Procedura per il rilascio).

Avvenuta la comunicazione di cui al penultimo comma dell'articolo 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato lo immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'articolo 46.

La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone annuo non superi lire seicentomila; negli altri casi è di competenza del pretore.

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice, ad istanza del locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'articolo 29.

L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.

Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'articolo 420 e seguenti del codice di procedura civile.

Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove eventualmente raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo.

ART. 31.

(Sanzioni).

Il locatore, che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento

per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a trentasei mensilità del canone di affitto percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 34.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 500.000 a lire 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile.

ART. 32.

(Aggiornamento del canone).

Per i primi tre anni dall'inizio della locazione il canone nelle misure contrattualmente stabilite non può essere aggiornato per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le parti possono convenire che dall'inizio del quarto anno il canone sia aggiornato con riferimento alle variazioni verificatesi nel biennio precedente e così successivamente con periodi di invariabilità non inferiori al biennio.

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 33.

(Canone delle locazioni stagionali).

Il canone delle locazioni stagionali può essere aggiornato con le modalità di cui all'articolo 32.

ART. 34.

(Compenso per la perdita dell'avviamento).

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione

per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1 e 2 dell'articolo 27, ad una indennità pari a 15 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 18 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività comunque inclusa nella medesima tabella merceologica, rispetto a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Le indennità di cui ai commi precedenti devono essere corrisposte rispettivamente al momento del rilascio e di inizio del nuovo esercizio.

ART. 35.

(Limiti).

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

ART. 36.

*(Sublocazione e cessione
del contratto di locazione).*

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

ART. 32

(*Successione nel contratto*).

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuare l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, diverso dalla persona del conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti o artigiani e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte, gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti o artigiani.

Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti o artigiani. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente.

ART. 33.

(*Diritto di prelazione*).

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di

ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

ART. 39.

(Diritto di riscatto).

Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

ART. 40.

*(Diritto di prelazione
in caso di nuova locazione).*

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

ART. 41.

(Norme applicabili).

Ai contratti previsti nell'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11.

Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo 35.

ART. 42.

*(Destinazione degli immobili
a particolari attività).*

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali e culturali nonché a sede

di partiti o di sindacati, hanno la durata di cui al primo comma dell'articolo 27.

A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41.

CAPO III.

DISPOSIZIONI PROCESSUALI.

ART. 43.

(Improcedibilità della domanda).

La domanda concernente controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone non può essere proposta se non è preceduta dalla domanda di conciliazione di cui all'articolo seguente.

L'improcedibilità è rilevabile, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del procedimento.

ART. 44.

(Tentativo obbligatorio di conciliazione).

La domanda di conciliazione concernente la determinazione, l'aggiornamento e l'adeguamento del canone è presentata al conciliatore competente per territorio.

Il conciliatore convoca le parti, con comunicazione da effettuarsi a cura della cancelleria, per una udienza da tenersi non oltre 15 giorni dalla presentazione della domanda di conciliazione, per l'amichevole componimento della vertenza.

Se le parti si conciliano, viene redatto processo verbale sottoscritto dalle parti e dal conciliatore e depositato in cancelleria.

Il processo verbale costituisce titolo esecutivo.

Se la conciliazione non riesce, il conciliatore ne dà atto nel verbale.

Nell'udienza di cui sopra il giudice conciliatore può essere affiancato da due esperti, uno per ciascuna delle parti, che possono sceglierli anche nell'ambito delle organizzazioni di inquilini o di proprietari. Le parti possono partecipare all'udienza personalmente o a mezzo di procuratore speciale e possono farsi assistere dal difensore.

ART. 45.

(Ricorso al giudice).

Se il tentativo di conciliazione non riesce, o comunque, decorso il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda di cui all'articolo precedente, le parti possono chiedere al giudice la determinazione del canone.

La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone di cui si chiede la determinazione, l'aggiornamento o l'adeguamento non sia superiore a lire 50.000 mensili; negli altri casi è di competenza del pretore.

Le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 22, alle indennità di cui all'articolo 34 e alla indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 del regio decreto-legge 18 gennaio 1937, n. 975, convertito, con modificazioni, nella legge 30 dicembre 1937, n. 2651, sono di competenza del pretore qualunque ne sia il valore.

Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

In primo grado la parte può stare in giudizio personalmente, quando il valore della causa non ecceda lire 50.000 mensili nelle controversie previste dal comma secondo e lire 600.000 in quelle previste dal comma terzo.

Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato.

ART. 46.

(Rinvio alle norme relative al procedimento sulle controversie individuali di lavoro).

Il procedimento per le controversie di cui agli articoli 30 e 45, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 414, 415, 416, 417, commi secondo, terzo, quarto e quinto, 418, 419, 420, 421, comma primo, 422, 424, 429, commi primo e secondo, 430 del codice di procedura civile e dall'articolo 431, in quanto applicabile. Si applica altresì l'articolo 145 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

ART. 47.

(Poteri istruttori del giudice).

Il giudice può disporre d'ufficio, in qualsiasi momento, l'ispezione dell'immobile e l'ammissione di ogni mezzo di prova, anche fuori dei limiti stabiliti dal codice civile, ad eccezione del giuramento decisorio, nonché la richiesta di informazioni, sia scritte sia orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

ART. 48.

(Passaggio dal rito ordinario al rito speciale).

Il giudice, quando rileva che una causa promossa nelle forme ordinarie riguarda una delle controversie previste negli articoli 30 e 45, fissa con ordinanza l'udienza di cui all'articolo 420 del codice di procedura civile e il termine perentorio entro il quale le parti dovranno provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria.

ART. 49.

(Passaggio dal rito speciale al rito ordinario).

Il giudice, quando rileva che una causa promossa nelle forme stabilite nel presente capo riguarda una controversia diversa da quelle previste negli articoli 30 e 45, qualora la causa non rientri nella sua competenza, la rimette con ordinanza al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione con rito ordinario.

In tal caso le prove acquisite avranno l'efficacia consentita dalle norme ordinarie.

ART. 50.

(Incompetenza del giudice).

Quando una causa relativa alle controversie di cui agli articoli 30 e 45 sia stata proposta dinanzi a giudice incompetente, l'incompetenza può essere eccepita dal convenuto soltanto nella memoria difensiva di cui all'articolo 416 del codice di procedura civile, ovvero rilevata d'ufficio dal giu-

dice non oltre l'udienza di cui all'articolo 420 dello stesso codice.

Quando l'incompetenza sia stata eccepita o rilevata ai sensi del comma precedente, il giudice rimette la causa al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione.

ART. 51.

(Delle impugnazioni).

L'appello contro la sentenza del conciliatore o del pretore nei processi relativi alle controversie previste negli articoli 34 e 45, si propone, rispettivamente, al pretore o al tribunale.

Il procedimento di appello, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 434, 435, 436, 437, commi primo, secondo e terzo, 438, primo comma, del codice di procedura civile. È applicabile la disposizione di cui al secondo comma dell'articolo 429 dello stesso codice.

ART. 52.

(Cambiamento del rito in appello).

Il giudice, se ritiene che il procedimento in primo grado non si sia svolto secondo il rito prescritto, procede a norma degli articoli 48 e 49.

ART. 53.

(Consulente tecnico in appello).

Il giudice, nell'udienza di cui al primo comma dell'articolo 437 del codice di procedura civile, può nominare un consulente tecnico rinviando ad altra udienza da fissarsi non oltre 30 giorni.

Il consulente deve depositare il proprio parere non oltre dieci giorni prima della nuova udienza.

ART. 54.

(Clausola compromissoria).

È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri.

ART. 55.

*(Termine per il pagamento
dei canoni scaduti).*

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di due volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di tre volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

ART. 56.

(Modalità per il rilascio).

Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi sei dalla data del provvedimento.

Nelle ipotesi di cui all'articolo 55 per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

TITOLO II
DISCIPLINA TRANSITORIA

CAPO I.

CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI
AD USO DI ABITAZIONE.

ART. 57.

*(Durata dei contratti in corso
soggetti a proroga).*

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente hanno la durata prevista nell'articolo 1 con le seguenti decorrenze:

- a) dal 1° gennaio 1979 per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952;
- b) dal 1° luglio 1979 per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1953 ed il 7 dicembre 1963;
- c) dal 1° gennaio 1980 per i contratti stipulati dopo il 7 dicembre 1963.

ART. 58.

(Recesso del locatore).

Nei casi di cui all'articolo precedente il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi:

- 1) quando abbia la necessità, verificata dopo la costituzione del rapporto locativo, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;
- 2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo ca-

rico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;

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

4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;

7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;

8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56.

ART. 59.

*(Ripristino del rapporto
e risarcimento del danno).*

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso,

perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito ovvero non inizia i lavori nel suddetto termine di sei mesi dalla data di concessione delle necessarie autorizzazioni amministrative nelle ipotesi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 58.

Il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede ovvero a sua scelta al risarcimento del danno da determinarsi dal giudice in misura non inferiore a 12 e non superiore a 36 mensilità del canone oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 500.000 a lire 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile.

ART. 60.

(Acquirente dell'immobile locato).

La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 4) dell'articolo 58 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto ad un anno se nei confronti dell'acquirente è in corso un procedimento di rilascio non dovuto a morosità ovvero se l'acquirente è cittadino emigrato in un paese straniero in qualità di lavoratore e intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine di cui al primo comma si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

ART. 61.

(Canone dei contratti soggetti a proroga).

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti previsti nell'articolo 57 dall'inizio del sesto anno a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale

mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato a richiesta del locatore, a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nella misura del 20 per cento all'anno per i primi due anni e del 15 per cento all'anno per gli anni successivi della differenza risultante tra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo alla entrata in vigore della presente legge.

Ove alcuni parametri, coefficienti o altri elementi necessari per la determinazione del canone a norma dell'articolo 12 non siano noti in tempo utile, gli adeguamenti del canone di locazione di cui ai precedenti commi si applicano tenendo conto di tutti gli altri elementi noti, salvo i conguagli che decorreranno in ogni caso dalle date di cui ai commi precedenti.

Le parti possono liberamente concordare tempi e modalità diverse sempre che il canone definito non superi quello risultante dalla applicazione degli articoli 12 e 24.

ART. 62.

(Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga).

Per i primi due anni a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge il canone di locazione relativo ai contratti previsti nell'articolo 57 non è aggiornato per gli effetti di cui all'articolo 24.

Dall'inizio del terzo anno il canone di locazione è aggiornato in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Se le variazioni sono in aumento, di esse si applica soltanto:

il 20 per cento dall'inizio del terzo anno;

il 40 per cento dall'inizio del quarto anno;

il 60 per cento dall'inizio del quinto anno;

il 75 per cento dall'inizio del sesto anno.

In ogni caso con l'integrale applicazione dell'equo canone l'aggiornamento di cui all'articolo 24 si applica nella intera misura ivi prevista.

ART. 63.

(Particolari contratti soggetti a proroga).

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera *d*) e comma secondo, soggetti a proroga secondo la legislazione vigente, si applicano per la durata le disposizioni dell'articolo 57.

Fino al termine di tale durata il canone può essere modificato a richiesta dei locatori mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ART. 64.

(Contratti in corso non soggetti a proroga).

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1, il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione salvo che sia stata pronunciata ordinanza non impugnabile di rilascio.

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti di cui al presente articolo a partire dall'inizio del secondo anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può es-

sere aumentato su richiesta del locatore a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge nella misura del 50 per cento della differenza risultante fra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera *d*) e comma secondo, non soggetti a proroga, si applicano le disposizioni di cui ai commi primo e secondo del presente articolo. Fino alla scadenza di cui al primo comma il canone può essere modificato, su richiesta del locatore, soltanto mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 65.

(Oneri accessori conglobati nel canone).

Gli oneri accessori che, nei rapporti in corso, siano stati posti a carico del conduttore e conglobati nel canone, non possono essere computati in misura superiore al 10 per cento del canone pattuito qualora il contraente interessato non ne provi l'importo effettivo.

CAPO II.

CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI
AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE.

ART. 66.

(Contratti in corso soggetti a proroga).

I contratti di locazione di cui all'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente hanno la seguente durata:

a) anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964;

b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

La durata di cui sopra decorre dal giorno e dal mese, successivi alla entrata in vigore della presente legge, corrispondenti a quelli di scadenza previsti nel contratto di locazione; ove tale determinazione non sia possibile, dallo stesso giorno di entrata in vigore della presente legge.

È in facoltà delle parti di stipulare anche prima della scadenza sopra prevista un nuovo contratto di locazione secondo le disposizioni del capo II, titolo I, della presente legge.

ART. 67.

(Aumenti del canone).

Nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente articolo il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) non superiore al 12 per cento all'anno, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;

2) non superiore al 10 per cento all'anno per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;

3) non superiore all'8 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

ART. 68.

(Diritto di prelazione e compenso per l'avviamento commerciale).

Alle scadenze di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 66 il locatore deve comunicare, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno sessanta giorni prima di tale scadenza, a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile.

L'obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste

dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo.

Tale obbligo non ricorre inoltre quando il locatore non intende procedere al rinnovo della locazione per i motivi indicati all'articolo 29.

Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'articolo 40.

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 15 mensilità del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo.

Qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione il compenso dovuto al conduttore è pari a 14 mensilità ovvero, nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 34, è pari a 18 mensilità del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Nei casi previsti dal presente articolo non si applicano le disposizioni degli articoli 34 e 35.

ART. 69.

(Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga).

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 42 si applicano le disposizioni degli articoli 66 e 67.

ART. 70.

(Contratti in corso non soggetti a proroga).

Le disposizioni degli articoli 27 e 42, primo comma, si applicano anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso

di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

Tale disposizione si applica anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto, salvo che sia stata pronunciata ordinanza non impugnabile di rilascio per finita locazione.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 71.

(Mutamento della destinazione).

I nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione non possono prevedere, per un periodo di quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un canone superiore a quello di cui agli articoli 12 e 24, tranne che siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti leggi.

ART. 72.

(Norme applicabili).

Per i contratti previsti negli articoli 66 e 70, il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con il preavviso di cui all'articolo 58. Si applicano le disposizioni dell'articolo 30, e degli articoli da 34 a 40.

CAPO III.

DISPOSIZIONI PROCESSUALI.

ART. 73.

(Rinvio).

Le disposizioni degli articoli da 43 a 56 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente titolo.

TITOLO III
FONDO SOCIALE

ART. 74.

(Istituzione del Fondo sociale).

Presso il Ministero del tesoro è istituito un Fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Tale fondo è costituito da un conto corrente infruttifero sul quale le regioni potranno prelevare le cifre messe a disposizione secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Il Ministro del bilancio riunisce annualmente la Commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281, e sottopone ad essa una proposta di ripartizione per regione della somma disponibile. Le proposte del Ministro e il parere della Commissione sono rimesse al CIPE per le decisioni definitive.

ART. 75.

(Ripartizione del Fondo).

Le Regioni, con provvedimento del Consiglio regionale, decidono entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i vari comuni tenendo conto delle esigenze esistenti in ciascuno di essi. Le somme così ripartite devono servire a concorrere al pagamento degli aumenti del canone di locazione per i conduttori meno abbienti.

Di norma i comuni, nell'ambito degli stanziamenti assegnati, destineranno le somme secondo i seguenti criteri:

a) il reddito annuo complessivo, riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone con lui abitualmente conviventi, non sia superiore complessivamente all'importo di due pensioni minime INPS per la generalità dei lavoratori per nuclei familiari costituiti da uno o due componenti;

b) al momento dell'entrata in vigore della presente legge, i conduttori siano intestatari del contratto di affitto dell'alloggio, che, per ubicazione, tipologia e superficie, deve essere strettamente necessario alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi;

c) i conduttori abbiano ricevuto, per effetto dell'entrata in vigore della presente legge, richiesta di aumento del canone di locazione attualmente corrisposto.

ART. 76.

(Integrazione del canone).

L'integrazione del canone di locazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore all'80 per cento dell'aumento del canone di locazione conseguente all'applicazione dell'equo canone, secondo l'entità e le modalità definite dalla presente legge.

Il contributo di cui al comma precedente non può in ogni caso essere superiore alla somma annua di lire 200.000.

Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dal contributo medesimo.

ART. 77.

(Copertura finanziaria).

La spesa di lire 240 miliardi derivante dall'applicazione del presente titolo sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di 15 miliardi nell'anno 1978, di lire 25 miliardi nell'anno 1979, di lire 35 miliardi nell'anno 1980, di lire 45 miliardi nell'anno 1981, di lire 55 miliardi nell'anno 1982 e di lire 65 miliardi nell'anno 1983.

All'onere di lire 15 miliardi relativo all'anno finanziario 1978 si provvede con corrispondente riduzione del fondo speciale iscritto al capitolo n. 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 78.

(Patti contrari alla legge).

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore

rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.

Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge.

ART. 79.

(Uso diverso da quello pattuito).

Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione.

Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

ART. 80.

(Giudizi in corso).

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni precedenti.

ART. 81.

(Abrogazione).

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.