

N. 1931-166-375-891-A

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

PER L'ESAME DEI PROVVEDIMENTI DI LEGGE CONCERNENTI LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI

(Relatore: **BORRI ANDREA**, per la maggioranza)

SUL

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

Presentato il 12 dicembre 1977

E SULLE

PROPOSTE 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

d'iniziativa del deputato LA LOGGIA

Presentata il 12 agosto 1976

Tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle
locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività eco-
nomiche e professionali

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ZANONE, BOZZI, COSTA, MALAGODI, MAZZARINO

Presentata il 3 dicembre 1976

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani

Presentata alla Presidenza il 7 giugno 1978

RELAZIONE DELLA MAGGIORANZA

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le linee generali e i contenuti principali del disegno di legge n. 1931, istituyente una nuova disciplina delle locazioni degli immobili urbani, vi sono certamente noti.

Sulla materia, infatti, è in corso un vivace dibattito che ha preso le mosse ancor prima della presentazione del disegno di legge al Senato, che durante la discussione senatoriale prima, e di nuovo e con pari animosità durante i lavori della nostra Commissione speciale fitti, ha quasi ritmicamente scandito l'« equità » o l'« iniquità » delle soluzioni via via adottate sui singoli aspetti della nuova normativa.

Certamente noti, inoltre, sono da considerare i risultati degli studi condotti al riguardo da organismi di ricerca quali il CRESME e il CENSIS dalla Banca d'Italia, nonché il parere reso sulla materia delle locazioni dal CNEL.

L'ampia documentazione disponibile sulla materia mi consente, pertanto, di limitarmi a richiamare soltanto i temi essenziali del dibattito, di entrare subito nel vivo della discussione ed imprimere ad essa quel ritmo accelerato che ha contraddistinto i lavori svolti in Commissione, indispensabile del resto per approvare il provvedimento nei termini che ci siamo imposti con l'ultima proroga del regime vincolistico delle locazioni.

Ed è proprio da questo che dobbiamo prendere le mosse nel considerare il disegno di legge al nostro esame.

* * *

Il giudizio negativo sulle conseguenze prodotte dalla interminabile legislazione vincolistica è ormai unanime e non vi è quindi bisogno che io mi soffermi ancora

ad illustrarle, né è tanto meno il caso che io tenti di individuare nuovi effetti perversi di quel meccanismo, dal momento che, ciò facendo, non potrei rafforzare ulteriormente la generale concordanza circa la necessità di uscire dalla presente situazione del mercato locativo.

Difatti si riconosce unanimemente che è insostenibile l'attuale situazione di doppio mercato, con sperequazioni tra inquilino e inquilino, tra proprietario e proprietario, in forza della quale per alloggi con caratteristiche analoghe possono essere pagati canoni molto differenziati.

Si riconosce l'attuale irrazionale utilizzazione del patrimonio edilizio, per lo ostacolo alla mobilità dell'uso. Si riconosce l'influenza negativa che la legislazione vincolistica ha avuto sulla produzione edilizia (per l'allontanamento dall'investimento immobiliare di aliquote crescenti di risparmio familiare) e sulla conservazione del patrimonio edilizio esistente (per la diminuita propensione ad effettuare interventi manutentivi). Si riconosce che l'attuale situazione ha contribuito ad incentivare l'edilizia di lusso e le seconde case (sottraendo risorse ad investimenti socialmente più utili).

Anche dal punto di vista delle motivazioni più immediate poste a base degli interventi vincolistici, si riconosce che, se inizialmente essi sono venuti a tutelare fasce di cittadini economicamente più deboli, presenti sul mercato, hanno successivamente provocato un'accentuata differenziazione a scapito delle famiglie di nuova costituzione (a causa anche della tendenza dei proprietari a rifuggire dal concedere in locazione le abitazioni).

Si è così arrivati al risultato che alla diminuzione della offerta ha fatto riscontro un aumento della domanda (rispetto

all'indice 100 del 1969 è passata all'indice 181,8 nell'ottobre del 1976), provocando una pesante tensione sul mercato degli affitti, specialmente nelle aree metropolitane.

E, contemporaneamente, si è constatato che il regime vincolistico non è più un efficace mezzo di tutela dei redditi più bassi, poiché interessa una fascia sempre più marginale di essi. « Dal blocco si esce ma non si entra » si legge in un recente documento sindacale.

* * *

Dal superamento del sistema vincolistico, e dalle conseguenze negative sopra accennate, trae sostegno il disegno di legge ora al nostro esame.

Partendo dalla constatazione della impossibilità del ritorno al regime contrattuale del codice civile ed alla completa libertà di mercato sino a che la domanda degli alloggi continua a superare, nella misura rilevante di oggi, la quantità dell'offerta, il disegno di legge n. 1931 si propone di incidere in modo nuovo nella composizione dei contrapposti interessi dei proprietari e degli inquilini, intervenendo sui due punti centrali del rapporto di locazione oggi disciplinati dall'attuale legislazione vincolistica (e cioè la durata dei contratti e la determinazione del canone), attraverso distinte discipline per gli immobili destinati ad abitazione e per quelli destinati ad altri usi.

Per i primi, la durata della locazione viene fissata, in via generale, in 4 anni (con possibilità di rinnovazione tacita in mancanza di disdetta 6 mesi prima della scadenza). Il che significa — con la gradualità delle norme del regime transitorio — la fine della proroga legale dei contratti e il ristabilimento di una sostanziale parità di rapporti tra le parti. E, dal punto di vista economico, la disponibilità dell'alloggio per il proprietario al termine del periodo previsto.

Sull'altro fronte, quello della determinazione del canone (che rappresenta, in un certo senso, il prezzo sociale da pagare per conseguire tale disponibilità), si è condivisa la proposta del Governo di

fare riferimento ad un costo *standard* di costruzione, mediato con un sistema parametrico.

È forse a questo punto opportuno che io ripercorra brevemente le altre possibili metodologie che si dibattevano il campo per la soluzione del problema.

Il riferimento al catasto urbano come base per la determinazione (attraverso una meccanica rivalutazione) del canone non è risultato oggi proponibile. Ciò dipende — come è emerso dal dibattito che ha preceduto l'approvazione del testo al Senato — non solo e non tanto dal fatto che più di 3 milioni di alloggi non sono accatastati, quanto dal fatto che i rilevamenti catastali si riferiscono a fitti effettivamente pagati nel 1936, vale a dire in un mercato statico che non corrisponde all'attuale realtà.

Inoltre, l'attuale catasto non tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione danneggiando quindi l'inquilino di vecchie costruzioni (se si tiene conto del fatto che l'indice del costo di costruzione è aumentato molto di più del costo della vita, che verrebbe assunto come base per la rivalutazione della rendita catastale).

È però da rilevare che verso questa soluzione si continua ad andare nella prospettiva di una vera e radicale riforma del Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU). Infatti il sistema degli articoli 12-25 per la determinazione del canone, assume ora — giusta l'ultimo comma dell'articolo 12 — una funzione di « ponte » verso un nuovo assetto della materia, demandato alla attuazione della riforma del NCEU.

Questa formula appare senz'altro opportuna, se sottintende un impegno serio a modificare, per renderlo concretamente operante, uno strumento indispensabile, quale è il catasto, per una trasparente ed equa imposizione fiscale e per una regolamentazione veramente a regime del mercato locatizio. Erano state avanzate altre proposte per la determinazione del canone (data l'attuale impraticabilità del sistema catastale) che si ricollegano in vario modo al valore di mercato dell'alloggio, da dichiararsi dal proprietario con il sistema dell'autodenuncia; dichiarazione

da utilizzare poi per l'imposizione fiscale a carico dello stesso proprietario.

A queste proposte si è obiettato, con fondamento, che l'attuale mercato è fittiziamente spinto verso l'alto — in alcuni casi — proprio dalla disciplina vincolistica esistente e dalla carenza di alloggi.

D'altra parte, la completa liberalizzazione (anche accompagnata dalla introduzione del sussidio casa) — se è da ritenersi valida in condizioni di normalità del mercato — provocherebbe, nell'attuale situazione, un aumento incontrollabile dei canoni ed urterebbe anche contro la difficoltà di reperire criteri univoci per la completa determinazione, tra le parti, del valore reale dell'alloggio. Se tra gli scopi della legge rientra quello di remunerare gli investimenti immobiliari, c'è indubbiamente anche quello di eliminare quegli ingiustificati livelli speculativi determinati dall'attuale mercato.

* * *

In questa situazione si è ritenuto non sussistessero valide alternative rispetto alla scelta del riferimento a valori e parametri definiti dal legislatore per la determinazione del canone. L'introduzione di tali automatismi (costo-base di riferimento; coefficienti predeterminati correttivi del costo base, — e cioè tipologia, ampiezza demografica dei comuni, ubicazione, livello di piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione —; criteri per il calcolo degli alloggi; tasso di rendimento), si propone di eliminare una ampia possibilità di paralizzante contenzioso. Va tuttavia fin d'ora convenuto che questo sistema ibrido, posto in relazione alla peculiarità del bene-casa, produrrà certamente dei canoni inadeguati ad esprimere l'effettivo apprezzamento del mercato locativo immobiliare.

Ogni alloggio presenta infatti una molteplicità di caratteristiche particolari (panoramicità, silenziosità, luminosità, esposizione) non quantificabili per legge e di cui il canone « amministrato » non può tener conto.

Questo sistema parametrico-convenzionale sarebbe pertanto sicuramente perfezionabile con l'aggiunta di altri coefficienti o il temperamento di quelli esistenti. Tentativi in tal senso abbiamo compiuto nell'esame appena ultimato in Commissione. Risponderebbero indubbiamente all'esigenza di una più razionale disciplina di questa materia la riconsiderazione del coefficiente dell'altezza di piano per gli immobili sforniti di ascensore e l'introduzione di correttivi che evitino le ingiustificate (e al limite della incostituzionalità) discriminazioni provocate da uno scaglionamento troppo rigido, per quanto riguarda gli alloggi di dimensioni inferiori a 70 metri quadrati (ultimo comma dell'articolo 13). È stata inoltre considerata l'opportunità di evitare, o comunque alterare, il cumulo dei parametri relativi alla vetustà ed allo stato di conservazione, al fine soprattutto di evitare di penalizzare doppiamente il patrimonio edilizio esistente e stimolarne, anzi, interventi manutentivi che ne migliorino la qualità alloggiativa.

Si tratta di proposte, non condivise in Commissione, che, a giudizio del relatore, conservano la loro validità.

Bisogna comunque convenire che, per quanto perfezionato, il sistema non può che rimanere convenzionale per l'impossibilità di attribuire un coefficiente correttivo ad ogni qualità o difetto del singolo alloggio: il sistema non può essere eccessivamente appesantito, pena l'insorgere di un contenzioso che finirebbe con il paralizzarne l'applicazione.

* * *

Mentre per gli alloggi costruiti prima del 31 dicembre 1975 (considerati immobili di vecchia costruzione) il costo base viene determinato in lire 250.000 (per nord e centro) e lire 225.000 (per sud ed isole), per gli immobili costruiti dopo tale data è prevista la determinazione, anche essa in via amministrativa, — ma aggiornata annualmente — del costo di produzione sulla base di apposito decreto (o, in alternativa a tale sistema, in riferimen-

to a costi di produzione effettivi risultanti da documentazione di provenienza pubblica).

Si è ritenuto di non dover modificare i valori convenzionali di riferimento per l'edilizia esistente, nonostante il tempo decorso dall'epoca in cui vennero determinati, né la data del 31 dicembre 1975 quale punto di partenza per determinare la edilizia di nuova produzione, non essendo sembrato opportuno riaprire la discussione su una materia che ha costituito oggetto di un delicato equilibrio raggiunto al Senato.

Si è discusso, non di meno, sulle conseguenze che, nel tempo, può produrre l'applicazione di questi distinti criteri per la determinazione del valore del patrimonio abitativo esistente e della nuova produzione, in relazione alla prevedibile eccessiva divaricazione a danno delle abitazioni « vecchie », destinate ad aumentare per effetto dell'applicazione dei parametri riduttivi, oltre che per il recupero solo parziale della svalutazione. Tenuto conto dell'attuale dinamica dei prezzi al consumo e dei costi di produzione, sono prevedibili, in tempi non lunghi, sensibili differenze non solo fra i fitti delle abitazioni oggi esistenti e di quelle via via nuove, ma anche nell'ambito di quelle di nuova produzione, in relazione ai diversi anni di ultimazione.

In Commissione è prevalsa la linea di non modificare il testo. Il relatore è comunque del parere che, per attenuare gli effetti negativi di tale divaricazione, occorrerebbe almeno stimolare al massimo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Oltre agli incentivi già previsti agli articoli 20 e 23, occorrerebbe pervenire ad una più completa equiparazione del trattamento degli immobili integralmente ristrutturati o completamente restaurati con quello riservato alla nuova produzione edilizia, anche perché tale parificazione svolgerebbe una efficace azione di stimolo per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, dalla quale unicamente può conseguire una sua più razionale ed economica utilizzazione.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso diverso dall'abitazione, la disciplina proposta dal disegno di legge governativo ed accettata dal Senato e, dopo lunghi dibattiti, anche dalla Commissione speciale fitti, si ispira al principio di assicurare al conduttore la necessaria stabilità e continuità nel rapporto di locazione, allorché esso è elemento di un'attività produttiva o professionale.

Va rilevato che la durata delle locazioni non è, in questi casi, di 6 o 9 anni — come comunemente si sente dire — ma di 12 o 18, per effetto del diritto al rinnovo, alla prima scadenza, da parte del conduttore, riconosciutogli di fatto dall'articolo 28.

A fronte di tale durata del rapporto di locazione, il canone — che costituisce uno degli elementi di costo dell'attività del conduttore — viene lasciato alla libera determinazione delle parti, nel presupposto che per questo tipo di locazione non ricorrono quelle esigenze di carattere sociale che hanno invece indotto alla limitazione della libertà negoziale per le locazioni di abitazioni.

A questa considerazione di carattere generale va aggiunto poi, in linea pratica, il fatto che si manifesta del tutto inagibile, per queste locazioni, lo schema adottato dagli articoli 12 e seguenti per individuare parametri idonei alla determinazione legale del canone per le abitazioni.

Non uno solo infatti tra quelli menzionati in tali articoli, può cogliere la ragione essenziale che determina l'apprezzamento, da parte del mercato locatizio di un immobile al fine delle attività commerciali, e cioè l'avviamento. D'altra parte, se nella determinazione legale del canone di locazione si arrivasse a sostenere che non si debba tener conto di questo elemento, non si vedrebbe poi la ragione di dover corrispondere al conduttore uscente un compenso per la perdita dell'avviamento commerciale.

Peraltro in Commissione, abbiamo concesso, insieme ad altre misure a tutela dei locatori, maggiori riconoscimenti proprio in ordine alla determinazione di un più congruo compenso per la perdita dell'avviamento commerciale.

Va tenuto conto, inoltre, del diverso modo in cui agisce il sistema di aggiornamento del canone (articolo 32) che per i primi tre anni di durata è destinato a non modificarsi assolutamente e che, dall'inizio del quarto anno, può seguire l'andamento della rivalutazione nella stessa misura prevista per le locazioni abitative (75 per cento della rivalutazione), ma con cadenza biennale anziché annuale.

Questo ritardo nell'adeguamento (in misura percentuale non piena) alle variazioni degli indici di svalutazione, determina una accelerazione nella perdita di redditività, in termini reali, dell'immobile, giustificabile e sopportabile solo se il canone non sia autoritativamente imposto, ma nasca dall'accordo delle parti, che di tale evenienza possono tener conto solo in una libera contrattazione.

Sono state sollevate preoccupazioni per i possibili effetti negativi che l'introduzione di questo regime di libera determinazione del canone (accompagnata da una limitata e parziale rivalutazione) potrebbe provocare in ordine all'equilibrio dei costi di gestione di alcuni esercizi e ad una spinta verso l'aumento dei livelli dei prezzi.

Senza negare la rilevanza del problema sollevato, credo che si possa osservare che, per quanto riguarda gli equilibri dei costi di gestione delle aziende più deboli, le disposizioni delle norme transitorie mantengono — nel breve periodo — i possibili aumenti in termini molto contenuti e senz'altro accettabili.

Per quanto riguarda il problema più generale della possibile lievitazione dei prezzi, è da osservare che, in un così lungo periodo di tempo, il conduttore ha veramente la possibilità di assumere il corrispettivo della locazione come uno degli elementi economici di cui tener conto nella pianificazione della propria attività — sia essa produttiva che di prestazione di servizi — senza dover necessariamente riversare gli effetti di una eventuale maggiore incidenza dei canoni sui prezzi al consumo. La recente esperienza ha dimostrato infatti come l'andamento dei prezzi al consumo negli ultimi tempi, in vigenza di un

regime di blocco per le locazioni commerciali, non abbia risentito positivamente della compressione di questa voce di costo delle attività commerciali.

Ma l'estensione del regime di equo canone agli usi diversi dall'abitazione risulterebbe infine — a mio avviso — estranea alla *ratio* del presente disegno di legge, il cui obiettivo corretto non può essere quello di raggiungere un regime generalizzato di prezzi amministrati sull'intero mercato degli affitti, ma di tendere ad un riequilibrio di tale mercato, limitando autoritativamente la libera determinazione delle parti solo in presenza di premianti interessi sociali da tutelare.

La Commissione ha, inoltre, considerato con particolare attenzione il problema delle locazioni alberghiere, introducendo alcune modifiche al testo del Senato, anche se tali modifiche forse non esauriscono l'ampia casistica di questo tipo di locazioni.

* * *

Completato l'esame dei punti salienti del testo, la Commissione si è soffermata poi sulle norme relative alle disposizioni processuali e al fondo sociale, nonché sulle norme transitorie, argomento, quest'ultimo, sul quale abbiamo particolarmente meditato in Commissione, cercando, con leggeri ritocchi, di assicurare che il passaggio dal regime vincolistico alla nuova disciplina, avvenga con la maggiore gradualità possibile.

Per quanto riguarda le disposizioni processuali, abbiamo conservato il testo approvato dal Senato, ritenendo senza dubbio ancora validi i motivi che sono stati opposti dalla Commissione affari costituzionali del Senato alla istituzione di apposite commissioni comunali di conciliazione.

I profili di costituzionalità, a suo tempo già rilevati, riguardano, come è noto, la specialità dell'organo giudicante e l'indipendenza dello stesso.

Dall'altra parte la funzione di filtro all'immediato accesso al contenzioso vero e proprio è, nel testo al nostro esame, assolto dall'obbligatorietà del tentativo di

conciliazione di cui all'articolo 44, che è condizione di procedibilità della domanda.

Peraltro la attribuzione di competenze al giudice conciliatore — di cui la Commissione ha approvato l'ampliamento di quella per valore — mentre è potenzialmente idonea a sdrammatizzare l'ingolfamento oggi lamentato dalla magistratura pretorile, pone d'altro canto la necessità di potenziare comunque l'organico e le dotazioni tecniche del magistrato onorario, forse da rimeditare anche sotto quest'ultimo profilo.

* * *

Circa il fondo sociale per l'integrazione dei canoni, — introdotto nel testo approvato dal Senato — non sembra sia possibile esprimere, allo stato attuale delle cose, un giudizio meditato sulla congruità del finanziamento previsto.

Che questo strumento sia assolutamente indispensabile è fin troppo evidente. Qualunque fosse stato il sistema di determinazione del canone, l'esigenza di un sussidio, di un contributo, di una integrazione, come infine si è preferito chiamarla, era postulata da una possibile discrasia tra un canone obiettivamente « equo » e la tollerabilità dello stesso nei bilanci familiari.

Sarà, tuttavia, la concreta sperimentazione che potrà indicarci se la soluzione prescelta è adeguata al fine cui essa dovrà assolvere, o se saranno necessari, e in che misura, dei correttivi. Tuttavia, a mio avviso, rimane indispensabile l'esigenza di un periodo « sperimentale », le cui risultanze dovremo verificare nella relazione annuale sullo stato di attuazione della legge prevista dall'articolo 82 che la Commissione propone di aggiungere al testo approvato dal Senato.

* * *

Il titolo II detta disposizioni per il periodo transitorio in modo che il passaggio dall'attuale disciplina vincolistica a quella a regime di equo canone prevista nel titolo I, avvenga in maniera graduale e non abbia impatti traumatici.

Il capo I (articoli 57-65) del titolo II riguarda le locazioni ad uso abitativo, sia soggette a proroga che libere.

Per le prime viene assicurata una cessazione graduale del regime di proroga legale.

La durata quadriennale dei contratti ha, infatti, momenti di decorrenza scaglionati nel tempo a seconda della diversa epoca di inclusione dei contratti nei provvedimenti vincolistici.

A temperamento di questa ulteriore proroga legale dei contratti, è tuttavia prevista, a favore del locatore, una serie di motivi di recesso, in buona parte ricognitivi delle vigenti disposizioni vincolistiche; e, per quanto riguarda il passaggio dagli attuali livelli di canone bloccato a quelli di equo canone, l'articolo 61 dispone una opportuna graduazione delle variazioni in aumento. Infatti l'integrale applicazione dell'equo canone avverrà a partire dal sesto anno successivo all'entrata in vigore della legge.

Durante i 6 anni gli aumenti saranno contenuti in modeste percentuali della differenza risultante tra l'equo canone e il canone attualmente corrisposto (20 per cento i primi due anni, 15 per cento i successivi quattro).

Nello stesso periodo l'aggiornamento dei canoni previsto dall'articolo 24 opererà anch'esso con estrema gradualità.

È escluso per i primi due anni; dal terzo anno sarà ammesso nella misura del 20 per cento delle variazioni in aumento degli indici ISTAT verificatesi nell'anno precedente; del 40 per cento dall'inizio del quarto anno, del 60 per cento dal quinto anno, fino a raggiungere il 75 per cento al sesto anno.

Più drastica è la previsione di una pressoché immediata riduzione dei canoni nell'ipotesi che quelli attualmente corrisposti siano superiori ai livelli di equo canone.

Per i contratti in corso non soggetti a proroga è prevista l'immediata applicazione delle norme sulla durata e sul rinnovo del contratto, con detrazione del tempo già trascorso dall'inizio della locazione.

La Commissione speciale fitti ha approvato alcune modifiche rispetto al testo senatoriale; vanno ricordate, in particolare, quella dell'articolo 57, necessaria per una migliore formulazione tecnica del provvedimento e quella dell'articolo 59 che eleva la misura del risarcimento del danno a favore del conduttore nel caso che il locatore che abbia esercitato il diritto di recesso per uno dei motivi indicati nell'articolo 58, non adibisca l'immobile per l'uso per il quale aveva agito.

Il capo II (articoli 66-72) detta disposizioni per il periodo transitorio per le locazioni ad uso non abitativo.

Anche in questo capo è prevista una diversa disciplina per le locazioni già soggette a proroga e per quelle libere.

Per le prime è garantita una ulteriore proroga la cui durata è inversamente proporzionale al periodo già trascorso fruendo dei benefici del regime vincolistico.

Per quanto riguarda il canone, non essendo possibili termini di raffronto, sono consentiti, nel periodo transitorio, aumenti in percentuali variabili in relazione alla anzianità del blocco.

Anche qui la Commissione ha approvato un emendamento relativo alla misura degli aumenti consentiti, in modo da meglio calibrarli rispetto alla previgente disciplina vincolistica. Per le locazioni non soggette a proroga si opera analogamente a quanto disposto per le locazioni ad uso abitativo: immediata applicabilità delle norme riguardanti la durata della locazione e detrazione del periodo già trascorso dall'inizio della locazione. E, inoltre, prevista la piena operatività del sistema di aggiornamento del canone, e con cadenza annuale, a partire dalla prima scadenza contrattuale.

Infine, la Commissione all'articolo 68, in parallelo alle modifiche apportate al capo II del titolo I, ha approvato degli emendamenti per un più congruo compenso nel caso che il conduttore non eserciti il diritto di prelazione.

* * *

Per rendere più agevole l'applicazione delle importanti norme di questo titolo II

— tendente ad assicurare un graduale passaggio a regime, nel termine massimo di 6 anni, dei contratti in corso — sembrerebbe tuttavia opportuno eliminare le difficoltà di coordinamento che si possono riscontrare, in tema di locazioni di immobili ad uso di abitazione soggetti a proroga, nelle attuali formulazioni dello articolo 57 (durata dei contratti) e degli articoli 61 e 62 (aumenti e aggiornamento del canone).

* * *

Da questa esposizione — necessariamente sommaria — dei punti più qualificanti del disegno di legge risultano evidenti a tutti, credo, le sue profonde implicazioni di carattere sociale, economico e politico.

La materia tocca, in un modo o nell'altro, la quasi totalità dei cittadini ed ha in sé forti componenti di emotività.

Si tratta, inevitabilmente, di deludere diverse aspettative sul piano dei rapporti individuali: quelle di chi si vedrà elevare, sia pure progressivamente, un fitto bloccato sul quale ha da tempo dimensionato il proprio bilancio familiare, e quelle di chi si vedrà decurtare, con un provvedimento impositivo, una legittima aspettativa di reddito.

Più in generale il presente disegno di legge ha subito da un lato le critiche di chi ne lamenta l'insensibilità sociale per avere adottato soluzioni che prescindono da un rapporto diretto che colleghi e dimensiona il livello del fitto al reddito dell'inquilino e, dall'altro, le critiche di chi vi intravede una scelta antiproduttivistica, punitiva verso l'investimento immobiliare, e ne teme gli effetti negativi sulla produzione edilizia.

La realtà è che, data la situazione di partenza, ogni intervento che si proponga di realizzare un canone controllato si troverebbe comunque di fronte allo scoglio di dover disciplinare lo scarto esistente tra fitti ritenuti sopportabili per la generalità dei cittadini e redditi ritenuti necessari per remunerare adeguatamente gli investimenti in abitazioni e convogliare risparmio verso l'edilizia.

È per questo che il testo uscito da Palazzo Madama e al quale la Commissione speciale fitti propone modifiche non marginali, ma che, tuttavia, non intaccano l'impianto della legge, non rappresenta un compromesso nel senso correntemente riduttivo del termine, ma una soluzione di ampia compatibilità tra i due fondamentali interessi in gioco a cui ho fatto cenno. Esso compie la scelta fondamentale del superamento del blocco e ne disciplina gradualmente nel tempo gli effetti economici e sociali.

D'altra parte la legge non potrà essere giudicata positivamente o negativamente a seconda degli interessi volta a volta tutelati o pretermessi, ma per la sua capacità a considerare la materia delle locazioni sotto una angolazione quanto più globale possibile, non essendo più oltre concepibile la difesa di soli interessi settoriali.

Ritengo pertanto che debba essere acquisito come un fatto senza altro positivo l'accordo raggiunto — su questo testo — da un ampio arco di forze politiche sia al Senato che da noi, in Commissione. E che non sarebbe produttivo un atteggiamento di facile disponibilità a rimetterne ora in discussione le linee fondamentali, sottovalutando la complessità del lavoro già compiuto e l'utilità della sintesi raggiunta.

Occorre quindi fare quadrato attorno a questo testo, sorretto da una vasta intesa politica anche perché non ci si può nascondere, data l'obiettivo complessità della materia, che non è attualmente percorribile, in pratica, alcuna altra strada per la regolamentazione delle locazioni. Inoltre, la mancata approvazione del provvedimento determinerebbe un vuoto normativo solo formalmente colmabile con una ulteriore proroga del blocco, non solo invisiva a tutte le parti interessate, ma sostanzialmente incostituzionale come, ormai da tempo, vanno affermando i giudici di Palazzo della Consulta.

D'altra parte, la Commissione speciale fitti si è trovata di fronte ad un vincolo preconstituito: tasso di rendimento al 3.85 per cento, costo base, coefficienti corretti-

vi per la determinazione del canone delle abitazioni avevano costituito oggetto di un precedente accordo raggiunto al Senato, con il concorso anche di forze sociali interessate, che ha portato alla calibratura di tutti questi elementi in modo tale da contenere il « monte fitti » nella cifra globale, al termine del periodo transitorio, di 4.100 miliardi annui.

Credo che sia lecito e possibile avanzare riserve sulla validità dei calcoli e degli obiettivi posti a base di tale vincolo. Ma occorre in ogni caso non sottovalutare l'importanza che tale intesa — dettata anche dalla necessità di non contraddire le politiche poste in essere per contenere il processo inflattivo in corso — ha avuto per consentire lo sblocco di una « trattativa » che rischiava altrimenti di rimanere ancorata alla difesa dei contrapposti interessi. Riaprire oggi un dibattito su questi elementi essenziali del provvedimento al nostro esame potrebbe significare reinnescare una spirale che si è voluto interrompere. Ciò va evitato, pur se deve essere riaffermata la corretta esigenza di distinguere tra la difesa di un accordo raggiunto — di cui si riconosce l'importanza vitale per il superamento dell'attuale insostenibile situazione — e la possibilità, in tale ambito, di una migliore razionalizzazione delle singole disposizioni del testo.

* * *

Va, infine, considerato che il provvedimento è caratterizzato da un doppio grado di transitorietà. L'uno esplicito (il titolo II che detta la disciplina transitoria), l'altro implicito (articolo 12 ultimo comma, che prevede il passaggio dal sistema « amministrato » degli articoli 12-25 al sistema catastale, quando questo sarà trasformato da « catasto di rendite » in « catasto di valori »).

Questo doppio grado di transitorietà deve essere valutato, da un lato, positivamente perché, se correttamente considerato, stempera la polemica che è ancora in atto sul titolo I e riconduce il dibattito sul titolo II, nel quale si com-

pie, di fatto, la scelta del superamento sia pure forse troppo graduale del blocco.

D'altro lato, però, questa transitorietà non deve offrire lo spunto per affievolire l'impegno alla tempestiva riforma del Catasto, che certo non potrà essere effettuata in tempi brevi, ma che deve comunque essere perseguita con tenacia e serietà. Va quindi ribadito che l'impegno riformatore non deve rimanere una mera enunciazione dell'ultimo comma dell'articolo 12, ma deve trovare riscontro in concrete iniziative da avviare subito dopo l'approvazione di questo provvedimento. Su questo sarebbe opportuno impegnare sin d'ora il Governo.

* * *

Ho cercato di esporvi, con franchezza, alcune perplessità che avverto, proprio come relatore, nel proporvi l'approvazione di un provvedimento che più si esamina e più appare non completo di fronte alla complessità della tematica da disciplinare e produttivo di effetti non facilmente prevedibili, e che tuttavia ritengo non sia più oltre procrastinabile.

Parfrasando uno *slogan* corrente, sento di dover affermare che « dal blocco dobbiamo uscire », soprattutto come logica, come mentalità. Ma è innegabile che alcuni aspetti del provvedimento lasciano aperti spazi di incertezza. È vero senz'altro che si supereranno delle contraddizioni del regime vincolistico, prodotto di una sedimentazione normativa senza un ordine e senza una logica.

Ma è sufficiente una razionalizzazione della parte normativa del contratto di locazione a ristabilire quell'equilibrio e quella serenità nei rapporti fra le parti che sono una delle condizioni indispensabili perché si formi un'offerta?

E se la parte economica del provvedimento, che assiomaticamente definiamo capace di richiamare capitale da reddito al settore edilizio, fallisse questo obiettivo, quali conseguenze sconteremmo sul piano economico e sociale?

Che impatto avrà questa riforma con un settore produttivo, trainante per l'intera economia nazionale, e che, di riforma in riforma è arrivato quest'anno a toccare dei minimi di produzione assolutamente preoccupanti?

Chi vedesse in questi interrogativi solo un esercizio di retorica, probabilmente, non comprende la vera portata di questo provvedimento.

Che è senza dubbio positivo nel limite in cui non determinerà risposte « risentite » di parte e sarà invece capace di riportare al mercato, dal lato dell'offerta, una consistente quota degli alloggi, oggi tenuti sfitti nella aspettativa, quasi messianica, di una normativa che consenta di intravedere, quanto meno a medio termine, quale sarà la stabile regolamentazione della materia venendo incontro alla domanda sempre più pressante di alloggi in locazione a canoni accessibili.

La consapevolezza di questi elementi di incertezza ha indotto la Commissione a proporre l'introduzione di un articolo aggiuntivo con il quale si propone che il Governo e Parlamento esercitino una sorveglianza critica e attenta sull'applicazione concreta della legge.

È implicito in questo il riconoscimento di una non definitività delle « riforme » delle locazioni che stiamo per approvare e l'attribuzione ad essa di un carattere di controllata sperimentazione. Questo corretto atteggiamento verso la futura applicazione della legge va messo d'altronde in relazione con la consapevolezza di dover comunque superare, con determinazione, la situazione di oggi. Con questa determinazione e nella convinzione che esiste nel Parlamento una aperta disponibilità a saper individuare le eventuali insufficienze di questo importante provvedimento per poterle tempestivamente colmare, la Commissione ritiene con relativa serenità, di potervi proporre l'approvazione del disegno di legge con le modifiche proposte.

BORRI ANDREA, *Relatore*.

PARERE DELLA V COMMISSIONE PERMANENTE
(BILANCIO E PROGRAMMAZIONE — PARTECIPAZIONI STATALI)

Parere favorevole

**TESTO
DEL SENATO**

—

**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.

**TESTO
DELLA COMMISSIONE**

—

**TITOLO I
DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE****CAPO I.****LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI
ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE.****ART. 1.***(Durata della locazione).**Identico.***ART. 2.***(Disciplina della sublocazione).**Identico.***ART. 3.***(Rinnovazione tacita).**Identico.*

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. 4.

(Recesso del conduttore).

Identico.

ART. 5.

(Inadempimento del conduttore).

Identico.

ART. 6.

(Successione nel contratto).

Identico.

ART. 7.

(Clausola di scioglimento in caso di alienazione).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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.

ART. 8.

(Spese di registrazione).

Identico.

ART. 9.

(Oneri accessori).

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

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

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 ai commi precedenti 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).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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;

ART. 11.

(Deposito cauzionale).

Identico.

ART. 12.

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

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

Identico.

Identico.

Identico.

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

Identico.

ART. 13.

(Superficie convenzionale).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e di manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

ART. 14.

(Costo base).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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;

ART. 15.

(Coefficienti correttivi del costo base).

Identico.

ART. 16.

(Tipologia).

Identico.

ART. 17.

(Classe demografica dei comuni).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 parti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90.

ART. 18.

(Ubicazione).

Identico.

Identico.

Identico.

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 parti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90, in sostituzione dei coefficienti suindicati.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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;

ART. 19.

(Livello di piano).

Identico.

ART. 20.

(Vetustà).

Identico.

ART. 21.

(Stato di conservazione e di manutenzione).

In relazione allo stato di conservazione e 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.

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 ven-

Identico.

Identico.

Identico.

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

ART. 22.

(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 imposi-

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

ga 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,

zione 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) e 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. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; 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. 23.

(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.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 base, 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.

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. 24.

(Aggiornamento del canone).

Identico.

ART. 25.

(Adeguamento del canone).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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.

ART. 26.

*(Ambito di applicazione).**Identico.*

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'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, 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).**Identico.**Identico.*

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

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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'artico-

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

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 e, per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Identico.

ART. 29.

(Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza).

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'arti-

lo 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,

colo 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 in linea retta;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, 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 integrale ristrutturazione o completo restauro ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

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. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, 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, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Può altresì negarla se intende esercitarvi personalmente o farvi eser-

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 conve-

citare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta 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 la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Identico.

ART. 30.

(Procedura per il rilascio).

Avvenuta la comunicazione di cui al terzo 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 settecentocinquantomila; negli altri casi è di competenza del pretore.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

nuto 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.

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 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 in linea retta, 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, ristrutturazione o restauro 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 quarantotto mensilità del canone di affitto percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 34.

Identico.

ART. 32.

(Aggiornamento del canone).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

te 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 immo-

ART. 33.

(Canone delle locazioni stagionali).

Identico.

ART. 34.

(Indennità 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 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 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 incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Identico.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

ART. 35.

(Limiti).

Identico.

bili 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. 37.

(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.

ART. 36.

(Sublocazione e cessione del contratto di locazione).

Identico.

ART. 37.

(Successione nel contratto).

Identico.

Identico.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti 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, artigiani o commercianti.

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. 38.

(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.

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

ART. 38.

(Diritto di prelazione).

Identico.

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. 39.

(Diritto di riscatto).

Identico.

ART. 40.

(Diritto di prelazione
in caso di nuova locazione).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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.

ART. 41.

*(Norme applicabili).**Identico.*

ART. 42.

*(Destinazione degli immobili a particolari attività).**Identico.*

CAPO III.

DISPOSIZIONI PROCESSUALI.

ART. 43.

*(Improcedibilità della domanda).**Identico.*

ART. 44.

*(Tentativo obbligatorio di conciliazione).**Identico.*

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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. 45.

(Ricorso al giudice).

Identico.

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 750.000 annue; negli altri casi è di competenza del pretore.

Le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 23, 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.

Identico.

In primo grado la parte può stare in giudizio personalmente, quando il valore della causa non ecceda lire 750.000 annue nelle controversie previste dal comma secondo e lire 750.000 in quelle previste dal comma terzo.

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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

ART. 46.

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

Identico.

ART. 47.

(Poteri istruttori del giudice).

Identico.

ART. 48.

(Passaggio dal rito ordinario al rito speciale).

Il pretore o il conciliatore, 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.

Qualora la causa non rientri nella rispettiva competenza per valore, il pretore o il conciliatore la rimette con ordinanza non impugnabile al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione.

ART. 49.

(Passaggio dal rito speciale al rito ordinario).

Identico.

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 giudice 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. 50.

(Incompetenza del giudice).

Identico.

ART. 51.

(Delle impugnazioni).

Identico.

ART. 52.

(Cambiamento del rito in appello).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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. 53.

(Consulente tecnico in appello).

Identico.

ART. 54.

(Clausola compromissoria).

Identico.

ART. 55.

(Termine per il pagamento dei canoni scaduti).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 con-

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 6 ovvero, in casi eccezionali, di mesi 12 dalla data del provvedimento.

*Identico.**Identico.*

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 novembre 1963;

c) dal 1° gennaio 1980, per i contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963.

ART. 58.

*(Recesso del locatore).**Identico.*

duttore 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 carico 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.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

tore 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 58.

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 adibisce 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. 1) 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.

Nelle ipotesi di cui ai numeri 4 e 5 del presente articolo, il possesso della licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio.

Identico.

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 adibisce all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 58, non inizia, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata licenza o concessione.

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 48 mensilità del canone, oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco.

Identico.

ART. 60.

(Acquirente dell'immobile locato).

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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. 61.

(Canone dei contratti soggetti a proroga).

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Le parti possono liberamente concordare 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,

ART. 62.

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

Identico.

ART. 63.

(Particolari contratti soggetti a proroga).

Identico.

ART. 64.

(Contratti in corso non soggetti a proroga).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 essere 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.

ART. 65.

(Oneri accessori conglobati nel canone).

Identico.

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;
- 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.

CAPO II.

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

ART. 66.

(Contratti in corso soggetti a proroga).

Identico.

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 15 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 al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

ART. 68.

(Diritto di prelazione e indennità 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 una indennità pari a 18 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 21 mensilità del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Nei casi previsti dal presente articolo non si applicano le disposizioni dell'articolo 34 e 35.

ART. 68.

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

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

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 l'indennità dovuta al conduttore è pari a 18 mensilità ovvero, nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 34, è pari a 21 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; si applica la disposizione di cui all'ultimo comma dello stesso articolo.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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

ART. 69.

(Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga).

Identico.

ART. 70.

(Contratti in corso non soggetti a proroga).

Identico.

ART. 71.

(Mutamento della destinazione).

Identico.

ART. 72.

(Norme applicabili).

Per i contratti previsti negli articoli 66, 69 e 70, il locatore può recedere in base

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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.

ai motivi 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).

Identico.

TITOLO III

FONDO SOCIALE

ART. 74.

(Istituzione del Fondo sociale).

Identico.

ART. 75.

(Ripartizione del Fondo).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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

ART. 76.

(Integrazione del canone).

Identico.

ART. 77.

(Copertura finanziaria).

Identico.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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).

E 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.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 78.

(Patti contrari alla legge).

Identico.

ART. 79.

(Uso diverso da quello pattuito).

Identico.

ART. 80.

*(Pubblicazione dei dati ISTAT
sulla Gazzetta Ufficiale).*

Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT sono pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

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.

ART. 81.

(*Giudizi in corso*).

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

ART. 82.

(*Relazione al Parlamento*).

Il Ministro di grazia e giustizia, di concerto col Ministro dei lavori pubblici, ogni anno, a decorrere da quello successivo all'entrata in vigore della presente legge, presenta al Parlamento, entro il 31 marzo, una relazione sulla applicazione del nuovo regime delle locazioni, che consenta di valutarne tutti gli effetti.

ART. 83.

(*Abrogazione*).

Identico.

ART. 84.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale*.

PROPOSTE DI LEGGE

N. 166

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 omesso 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 locatore 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 ca-

ratteristiche 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 acquisiti 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

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 riferiscono 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 compri 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.

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

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 RAP-
PORTI 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 dimora 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 pignoni 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 cento 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.

N. 375

ART. 1.

(Durata della locazione).

Salvo quanto disposto negli articoli seguenti, la durata delle locazioni, anche se le parti abbiano diversamente stabilito, non può essere inferiore a sette anni quando abbiano per oggetto immobili adibiti o da adibire ad una delle attività appresso indicate:

- 1) industriali, commerciali e artigianali;
- 2) professionali;
- 3) teatrali e cinematografiche;
- 4) di interesse turistico, compreso tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La durata non può essere inferiore a nove anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere come tali classificate ai sensi della legge 18 gennaio 1937, n. 975.

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.

ART. 2.

(Revisione del canone).

Trascorso un biennio dall'inizio della locazione, ciascuna delle parti può chiedere che il canone venga adeguato alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita verificatesi nel biennio precedente per la misura eccedente il 5 per cento.

Analoga richiesta può essere avanzata alla scadenza di ogni successivo biennio dalla data della precedente richiesta di adeguamento sino alla scadenza del contratto.

La variazione registrata in ciascun biennio va applicata al canone iniziale.

L'adeguamento del canone, che deve essere richiesto a pena di decadenza, per iscritto, entro 60 giorni dalla scadenza di

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

ciascun biennio, decorre dal primo giorno del sesto mese successivo a quello in cui la richiesta è pervenuta all'altra parte.

È in ogni caso vietato qualsiasi aumento del canone, comunque dissimulato o determinato, che si ricolleggi direttamente o indirettamente all'incremento del valore locativo conseguente all'avviamento commerciale, nonché alle opere e migliorie realizzate dal conduttore in relazione all'attività da lui esercitata nell'immobile.

ART. 3.

(Rinnovamento del contratto).

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto, per una sola volta, per una durata uguale a quella stabilita dall'articolo 1.

La richiesta deve essere notificata per mezzo di ufficiale giudiziario almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Il canone è determinato sulla base di quello corrisposto nell'ultimo anno antecedente la rinnovazione, con le eventuali variazioni dovute a norma dell'articolo 2.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda indicate al secondo comma dell'articolo 1 della presente legge, il locatore può negare la rinnovazione del contratto qualora intenda demolire l'immobile con l'obbligo di ricostruirlo nei modi e con l'osservanza delle condizioni previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis della legge 28 luglio 1967, n. 628, e sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni.

Qualora entro trenta giorni dal ricevimento delle richieste di cui al secondo comma il locatore non notifichi il diniego di cui al comma precedente al conduttore, questi ha diritto alla rinnovazione prevista dal presente articolo.

ART. 4.

(Miglioramenti).

Salvo il diritto al compenso di cui all'articolo 10, il conduttore ha diritto a una indennità, da calcolarsi secondo il disposto dell'articolo 1592 del codice civile, per i miglioramenti apportati alla cosa locata, allorché l'immobile rimanga destinato alla medesima o ad analoga attività.

L'indennità per i miglioramenti appor-
tati all'immobile che siano strumentalmente
necessari alle esigenze specifiche dell'atti-
vità in esso esercitata non è dovuta allor-
ché l'immobile non resti destinato alla me-
desima attività e non siano comunque uti-
lizzabili in rapporto alla nuova destinazione.

Il conduttore di immobile in cui sia
esercitata l'attività di cui al secondo com-
ma dell'articolo 1, nell'ipotesi di cui al
comma precedente, ha tuttavia diritto a
percepire una indennità calcolata nel modo
indicato all'articolo 12 della legge 18 gen-
naio 1937, n. 975.

Dei miglioramenti indicati nei commi
precedenti dovrà essere data preventivamen-
te notifica al locatore.

ART. 5.

(Deposito cauzionale).

Nei contratti di locazione di cui all'ar-
ticolo 1 il deposito cauzionale a carico del
conduttore non può superare l'ammontare
del canone di un trimestre.

Il deposito è effettuato presso un'azienda
o istituto di credito nel luogo ove ha do-
micilio il conduttore, in un libretto a ri-
sparmio intestato congiuntamente a quest'ul-
timo ed al locatore.

L'ammontare degli interessi spetta al
conduttore.

Il deposito ed i relativi interessi saranno
conteggiati sugli ultimi ratei del canone di
affitto.

ART. 6.

(Fine della locazione per lo spirare del termine).

Per le locazioni di immobili ove siano
esercitate le attività indicate ai numeri 1,
2, 3 e 4 del primo comma dell'articolo 1
della presente legge, il locatore può conse-
guire alla scadenza del contratto la dispo-
nibilità dell'immobile locato ove intenda:

a) adibirlo ad abitazione propria o dei
propri ascendenti o discendenti in linea
retta entro il secondo grado;

b) adibirlo all'esercizio, in proprio,
di una delle attività indicate nell'articolo 1;
e, se si tratti di regioni, province, comuni
ed istituzioni pubbliche di assistenza e be-
neficenza, per esercitarvi la propria attività
ai fini dello svolgimento delle loro finalità
istituzionali;

c) demolirlo per ricostruirlo, purché sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla detta data, la disponibilità dell'immobile locato. Nell'atto deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo tra quelli tassativamente indicati nel comma precedente, sul quale la disdetta è fondata. Il conduttore ha in tal caso diritto alla rinnovazione del contratto a norma dell'articolo 3.

ART. 7.

(Locazione dell'immobile a nuove condizioni e diritto di prelazione del conduttore).

Il locatore di immobili in cui siano esercitate le attività indicate nel primo comma dell'articolo precedente, il quale intenda locare l'immobile a nuove condizioni, deve comunicare al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno novanta giorni prima della scadenza originaria del contratto o di quella prorogata ai sensi dell'articolo 3, l'offerta da lui ritenuta accettabile fra quelle ricevute per la stipula di un nuovo contratto di locazione.

L'atto anzidetto deve contenere, a pena di nullità, l'indicazione: della data dell'offerta; delle generalità e della residenza dell'offerente; delle nuove condizioni proposte con particolare riguardo al canone, alle modalità di pagamento, alla durata, all'entità del deposito cauzionale, alle altre clausole essenziali. L'obbligo di comunicazione non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione, oppure abbia dato disdetta.

Entro i trenta giorni successivi al ricevimento della notificazione prevista dal primo comma del presente articolo, il conduttore ha facoltà di comunicare, con l'osservanza delle medesime formalità, la sua volontà di esercitare il diritto di prelazione. In tal caso il contratto si intende rinnovato alle condizioni che risultano dalla comunicazione del locatore e dall'accettazione del conduttore.

Salvo il compenso previsto dall'articolo 10 della presente legge, il diritto di prelazione non può in alcun modo essere eserci-

tato dopo che il conduttore abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, oppure abbia dato disdetta.

ART. 8.

(Fine della locazione degli immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda per lo spirare del termine e diritto di prelazione del conduttore).

Per gli alberghi, pensioni e locande di cui al secondo comma dell'articolo 1 il locatore, alla scadenza del contratto può conseguire la disponibilità dell'immobile, dandone comunicazione al conduttore con le stesse modalità previste dall'articolo 7, se intenda esercitarvi personalmente o farvi esercitare dai propri figli o dai propri genitori la medesima attività del conduttore, previa l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 6 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificate dall'articolo 4-bis della legge 28 luglio 1967, n. 628.

Le regioni, le province e i comuni e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza possono conseguire la disponibilità dell'immobile alla scadenza del contratto osservando le modalità richiamate all'articolo 6, per i propri fini istituzionali.

Per gli alberghi, pensioni e locande di cui al secondo comma dell'articolo 1 il locatore che alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 3 intenda locare l'immobile a nuove condizioni deve darne comunicazione al conduttore con atto contenente le indicazioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente, da notificarsi almeno novanta giorni prima della scadenza medesima. L'obbligo di comunicazione non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare il contratto oppure abbia dato disdetta.

Il conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della notifica di cui al comma precedente, ha diritto di chiedere al locatore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario rimesso anche all'autorità competente ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1972, n. 6, l'applicazione delle norme di cui all'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative disposizioni di attuazione.

Qualora l'autorità di cui al comma precedente non ritenga applicabili le norme di cui all'articolo 5 della legge 24 luglio

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

1936, n. 1692, e successive modificazioni, e relative disposizioni di attuazione, per mancanza dei presupposti da questa previsti, deve darne comunicazione alle parti entro trenta giorni dalla ricezione dell'atto di cui al quarto comma.

Il conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente potrà esercitare il diritto di cui al terzo comma dell'articolo 7.

La comunicazione del locatore è nulla ove non siano state osservate le disposizioni di cui al primo, secondo e terzo comma ed il conduttore in tal caso ha diritto alla rinnovazione del contratto ai sensi dell'articolo 3.

ART. 9.

(Sanzioni in caso di mancata utilizzazione dell'immobile in conformità della disdetta).

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dagli articoli 3, 6, 7 e 8 della presente legge, il quale, nel termine di tre mesi dall'avvenuta consegna:

a) non abbia iniziata la demolizione dell'immobile;

b) non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta entro il secondo grado;

c) non abbia adibito l'immobile allo esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 1;

d) abbia locato l'immobile ad altri a condizioni diverse da quelle indicate al conduttore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione;

è tenuto a corrispondere al conduttore oltre al compenso per l'avviamento commerciale previsto dal successivo articolo 10, una somma pari a diciotto mensilità del canone di affitto dell'immobile. Nell'ipotesi prevista dalla lettera d) si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

ART. 10.

(Compenso per la perdita dell'avviamento).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili adibiti ad una delle attività indicate nell'articolo 1

e sempre che queste comportino contatti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori, diverso dalla risoluzione per inadempienza del conduttore, il conduttore uscente ha diritto alla corresponsione di una indennità pari a dodici mensilità dell'ultimo canone corrisposto, se la locazione ha avuto durata non superiore a sette anni per le attività indicate ai numeri 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 1; per le attività indicate al secondo comma dell'articolo 1, la indennità è pari a 18 mensilità se la locazione ha avuto durata non superiore a nove anni.

Qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività già esercitata dal conduttore uscente, le indennità di cui al comma precedente sono dovute rispettivamente nella misura di ventiquattro e trentasei mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Nel caso in cui la locazione abbia avuto durata superiore a sette anni per le attività indicate ai numeri 1, 2, 3 e 4 del primo comma dell'articolo 1 e a nove anni per quelle di cui al secondo comma dello stesso articolo 1, l'indennità prevista dai precedenti commi è aumentata di una mensilità per ogni anno successivo al settimo e al nono.

Nelle ipotesi previste dagli articoli 7 e 8 si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

ART. 11.

(Diritto di ritenzione).

Il conduttore ha diritto di rimanere nell'immobile sino a quando non gli sia stata effettivamente pagata la somma indicata nell'articolo precedente.

ART. 12.

(Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di sublocazione dell'immobile o di 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; egli però deve darne comunicazione, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, al

locatore. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, con atto da notificarsi al conduttore, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione. Il compenso per l'avviamento commerciale è liquidato a favore di colui che risulta titolare del rapporto al momento della cessazione effettiva della locazione.

ART. 13.

(Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di espropriazione).

In caso di espropriazione dell'immobile per pubblica utilità, il compenso per l'avviamento commerciale va determinato autonomamente ed è corrisposto al conduttore.

ART. 14.

(Prelazione in caso di vendita).

Nel caso che il proprietario di immobile adibito all'esercizio di una delle attività indicate nell'articolo 1 voglia trasferirlo a titolo oneroso deve darne comunicazione al conduttore, mediante atto da notificarsi a mezzo ufficiale giudiziario, centoventi giorni prima della data prevista per il trasferimento dell'immobile.

La comunicazione deve contenere, a pena di nullità, le generalità e la residenza o il domicilio dell'offerente; la indicazione dell'offerta ricevuta che il locatore intende accettare; le condizioni alle quali il trasferimento dell'immobile dovrebbe avvenire con particolare riguardo al prezzo, alle modalità di pagamento ed alle altre clausole essenziali.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, con atto da notificarsi entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

In mancanza della notificazione della comunicazione di cui al primo comma, il conduttore, entro un anno dalla notizia della vendita, può riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa.

Il conduttore ha diritto, qualora eserciti la prelazione di decurtare dal prezzo indicato dal locatore l'importo del compenso di cui all'articolo 10.

Qualora il prezzo indicato dal locatore nella comunicazione di cui al primo com-

ma sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso, il conduttore, che non abbia esercitato il diritto di prelazione, può, entro il termine di un anno dalla trascrizione dell'atto medesimo, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa, pagando il prezzo risultante dall'atto di trasferimento decurtato ai sensi del comma precedente.

Il conduttore che comunica di voler esercitare il diritto di prelazione deve, a pena di decadenza, stipulare l'atto di acquisto dell'immobile nel termine massimo di sei mesi decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notifica della comunicazione da parte del locatore.

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.

ART. 15.

(*Controversie*).

La competenza a decidere in merito a controversie relative alla presente legge spetta al giudice conciliatore qualora il valore non superi le lire cinquantamila e, in ogni altro caso, al pretore.

Sono competenti per territorio il giudice conciliatore e il pretore del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto della locazione.

La domanda si propone con ricorso, il quale deve contenere:

- 1) l'indicazione del giudice;
- 2) il nome, il cognome, nonché la residenza o il domicilio eletto dal ricorrente nel comune in cui ha sede il giudice adito, il cognome e la residenza o il domicilio o la dimora del convenuto; se ricorrente o convenuto è una persona giuridica, un'associazione non riconosciuta o un comitato, il ricorso deve indicare la denominazione o ditta nonché la sede del ricorrente o del convenuto;
- 3) la determinazione dell'oggetto della domanda;
- 4) l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda con le relative conclusioni;

5) l'indicazione specifica dei mezzi di prova di cui il ricorrente intende avvalersi e in particolare dei documenti che si offrono in comunicazione.

Il ricorso è depositato nella cancelleria del giudice competente insieme con i documenti in esso indicati.

Il giudice, entro cinque giorni dal deposito del ricorso fissa, con decreto, l'udienza a comparire.

Tra il giorno del deposito del ricorso e l'udienza di discussione non devono decorrere più di sessanta giorni.

Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato al convenuto, a cura dell'attore, entro dieci giorni dalla data di pronuncia del decreto, salvo quanto disposto dall'articolo 417 del codice di procedura civile.

Tra la data di notificazione al convenuto e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di trenta giorni.

Il termine di cui al comma precedente è elevato a quaranta giorni e quello di cui al terzo comma è elevato a ottanta giorni nel caso in cui la notificazione prevista dal quarto comma debba effettuarsi all'estero.

Il convenuto deve costituirsi almeno dieci giorni prima dell'udienza, dichiarando la residenza ed eleggendo domicilio nel comune in cui ha sede il giudice adito.

La costituzione del convenuto si effettua mediante deposito in cancelleria di una memoria difensiva, nella quale devono essere proposte, a pena di decadenza, le eventuali domande in via riconvenzionale e le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio.

Nella stessa memoria il convenuto deve prendere posizione in maniera precisa e non limitata ad una generica contestazione, circa i fatti affermati dall'atto a fondamento della domanda, proporre tutte le sue difese in fatto e in diritto ed indicare specificamente, a pena di decadenza, i mezzi di prova dei quali intenda avvalersi ed in particolare i documenti che deve contestualmente depositare.

La morosità può costituire causa di risoluzione dei contrasti di locazione e di sublocazione relativi agli immobili previsti dalla legge solo quando si protragga per almeno due mesi.

ART. 16.

(Nullità).

Ogni pattuizione in contrasto con le disposizioni della presente legge è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

ART. 17.

(Norme transitorie).

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso, compresi quelli in regime di proroga legale, detraendosi per la determinazione del periodo di sette o nove anni previsto dall'articolo 1, la durata del rapporto di locazione maturata alla data di entrata in vigore della presente legge alle condizioni di cui ai seguenti commi.

Al termine del rapporto di locazione il conduttore ha diritto al rinnovo di cui all'articolo 3.

Per la residua durata del rapporto e per quella della proroga il canone di locazione in vigore, risultante dall'applicazione delle norme di cui ai successivi commi del presente articolo, sarà soggetto alle ulteriori revisioni biennali di cui all'articolo 2 della presente legge fermo restando che il sistema di revisione previsto dall'articolo 2 medesimo, se più favorevole al conduttore, deve intendersi sostitutivo di ogni e qualsiasi meccanismo o sistema di determinazione o di revisione del canone comunque previsto dal contratto di locazione stipulato fra le parti.

Per i contratti di locazione non soggetti a proroga legale, qualora la durata del rapporto di locazione abbia già superato il periodo di sette o nove anni di cui all'articolo 1 della presente legge, al rapporto stesso dovrà comunque essere assicurata una ulteriore durata di due anni allo stesso canone, salvo il diritto al rinnovo di cui all'articolo 3.

Per i contratti di locazione soggetti a proroga legale si presume che alla data di entrata in vigore della presente legge sia comunque trascorso non più di un quinquennio di locazione e quindi ai detti contratti dovrà essere assicurata una ulteriore durata di almeno due o, nel caso delle locazioni di cui al secondo comma dell'articolo 1, quattro anni di locazione, salvo il diritto al rinnovo di cui all'articolo 3.

Per i contratti di locazione di cui al precedente comma, alla data di entrata in vigore della presente legge ai relativi canoni di locazione potrà essere applicato l'adeguamento alla variazione dell'indice provinciale del costo della vita verificatosi nell'anno precedente per la misura eccedente il 10 per cento se si tratti di locazioni già soggette a proroga legale anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 23 dicembre 1971, n. 1115. Il suddetto adeguamento potrà applicarsi per la misura eccedente il 20 per cento se si tratti di contratti assoggettati a proroga legale per la prima volta in virtù della medesima legge 23 dicembre 1971, n. 1115.

ART. 18.

(*Norma transitoria*).

Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti i rapporti di locazione per i quali, all'atto dell'entrata in vigore di essa, siano in corso giudizi in qualsiasi grado di giurisdizione.

I giudizi pendenti a tale data in ogni grado sono definiti dallo stesso giudice che ne conosceva in base alle norme di competenza anteriormente vigenti.

Le dette norme si applicano, altresì, in tutti i casi in cui, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, sia tuttora esistente il vincolo di destinazione turistico-alberghiero e siano in corso di ammortamento mutui concessi a norma delle disposizioni del regio decreto legislativo 29 maggio 1946, n. 452, della legge 21 marzo 1958, n. 326, del decreto del Presidente della Repubblica 20 giugno 1961, n. 869, della legge 15 febbraio 1962, n. 68, della legge 12 marzo 1968, n. 326, o di altre leggi recanti agevolazioni creditizie per impianti di interesse turistico-alberghiero.

ART. 19.

Le disposizioni sul vincolo alberghiero di cui alla legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni sono ulteriormente prorogate di due anni.

Fino alla stessa data le disposizioni in materia di locazioni alberghiere di cui agli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione si applicano a tutti gli immobili dati in locazione ad uso di albergo, pensione o locanda.

ART. 20.

La presente legge non si applica ai contratti aventi per oggetto aziende la cui attività di contatto diretto con il pubblico degli utenti o dei consumatori sia stata effettivamente esercitata anteriormente alla stipula del relativo contratto.

ART. 21.

(Disposizioni finali e transitorie).

Le disposizioni di cui agli articoli 1, 3, 6, 7, 8 (2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7° comma), e 10 non si applicano nei casi in cui:

a) il contratto di locazione sia complementare, accessorio o strumentale ad altro rapporto contrattuale tra locatore e conduttore;

b) l'attività commerciale del conduttore venga esercitata nell'ambito di una catena organizzata dal locatore con la ditta, le insegne, il marchio e la pubblicità utilizzate dal locatore; ovvero sia complementare ed interna a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali od autostradali;

c) l'attività commerciale sia di carattere transitorio ai sensi del terzo comma dell'articolo 1.

N. 891

TITOLO I

EQUO CANONE

ART. 1.

I contratti di locazione degli immobili urbani destinati ad abitazione del locatario e della sua famiglia anagrafica sono soggetti all'equo canone.

L'equo canone non si applica se la locazione ha durata stagionale, se la locazione ha per oggetto appartamenti integralmente mobiliati, se l'appartamento locato risponde ad almeno uno dei seguenti requisiti:

— appartenenza alle categorie catastali A/1 od A/8;

— valore denunziato superiore a livelli, per classi di Comuni, fissati ogni 5 anni dal Ministro dei lavori pubblici con proprio decreto;

— superficie coperta lorda superiore a mq. 160 purché con più di 6 vani catastali.

ART. 2.

Tutti i proprietari di immobili urbani sono tenuti a denunciare il valore delle singole unità immobiliari di loro proprietà entro e non oltre 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

In caso di vendita di immobili urbani destinati ad abitazione e che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone di cui all'articolo 1, la denuncia di cui al comma precedente va ripetuta, ed il passaggio di proprietà rimane sospeso per un mese dalla nuova denuncia. Entro il termine predetto lo Stato ha la facoltà di esercitare diritto di prelazione sull'immobile oggetto della vendita.

La denuncia va presentata all'Ufficio delle imposte nella cui circoscrizione si trova il domicilio fiscale del proprietario, al Comune nel cui territorio si trova l'immobile, ed all'Ufficio tecnico erariale ai fini dell'aggiornamento della rendita catastale.

All'atto della denuncia di valore delle unità immobiliari ed al momento dell'inizio di ogni nuova locazione per le unità abitative soggette all'equo canone, copia delle denuncia di valore va portata a conoscenza dell'inquilino che nel termine di 30 giorni può fare ricorso all'Ufficio tecnico erariale il quale provvederà ad accertare la congruità della denuncia di valore e ad apportare le eventuali rettifiche.

L'Ufficio tecnico erariale provvederà inoltre ad accertare la congruità della denuncia di valore anche per le unità abitative non locate o non soggette ad equo canone, apportando le eventuali rettifiche.

Per gli immobili urbani di nuova costruzione la denuncia di valore deve essere fatta entro e non oltre 90 giorni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, o dalla data di effettiva occupazione.

In caso di omessa denuncia del valore dell'unità immobiliare, l'Ufficio tecnico erariale provvederà all'accertamento d'ufficio.

Se l'omessa denuncia risale a meno di un anno dalla data in cui decorre l'obbligo della denuncia stessa, si applica una ammenda di importo pari a quanto previsto dall'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, relativo all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Se l'omessa denuncia risale a più di un anno dalla data predetta si applica una ammenda pari a tre volte l'ammontare dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili.

Se l'omessa denuncia risale a più di due anni dalla data predetta si applica una ammenda pari al 10 per cento del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio tecnico erariale. Tale ammenda sarà maggiorata di un ulteriore 5 per cento per ogni anno (o porzione di anno) di ulteriore omessa denuncia.

ART. 3.

La misura annua massima dell'equo canone, al netto delle spese ripetibili, viene fissata nel 4,5 per cento del valore dell'immobile denunciato dal proprietario secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

La misura annua massima dell'equo canone viene fissata nel 2,25 per cento del valore dell'immobile denunciato dal pro-

prietario se l'immobile locato rientra nelle seguenti categorie:

a) abitazione priva di impianto elettrico, o di impianto idrico o di servizi igienici propri;

b) immobile realizzato senza regolare licenza di edificazione od in difformità dalla licenza di edificazione.

L'equo canone calcolato sulla base delle denunce di valore si applica per le locazioni già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge secondo le modalità previste nel successivo articolo 6.

ART. 4.

L'equo canone può essere rivalutato ogni anno in misura non superiore all'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT.

Le denunce di valore degli immobili urbani di cui all'articolo precedente sono ripetute ogni 10 anni a partire dall'anno di entrata in vigore della presente legge, o a partire da eventuali denunce di valore intervenute per trasferimento di proprietà degli immobili.

Le denunce di valore degli immobili urbani possono essere ripetute in caso di esecuzione di restauri o di ristrutturazioni sostanziali degli immobili anche se non è trascorso l'intervallo di tempo di 10 anni di cui al comma precedente.

L'equo canone ricalcolato sulla base delle denunce di valore successive alla prima viene applicato a partire dal 1° gennaio successivo alle denunce di valore stesse.

Le denunce di valore degli immobili urbani comportano l'obbligo del pagamento dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Tale imposta, in sede di prima applicazione, sarà rateizzabile in 10 anni.

Nel caso intervenga una vendita o un restauro od una ristrutturazione sostanziale di immobile urbano si interrompe la rateizzazione di cui al comma precedente ed è dovuta in unica soluzione sia l'INVIM residua relativa alla precedente denuncia di valore, sia l'INVIM relativa alla nuova denuncia di valore connessa con la vendita o il restauro o la ristrutturazione sostanziale.

Sono esclusi dall'obbligo del pagamento dell'INVIM all'atto della prima denuncia

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

di valore i proprietari i cui immobili rispondano ad uno dei seguenti requisiti:

1) siano sottoposti al regime vincolistico delle locazioni da prima del 7 novembre 1963;

2) siano abitati direttamente dal proprietario o da componenti la sua famiglia anagrafica.

ART. 5.

L'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, è sostituito dal seguente:

« ART. 14. — (*Detrazioni*). Dall'incremento di valore è detratta una somma, calcolata sul valore iniziale del bene, corrispondente in percentuale alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi tra la data di acquisto o di riferimento di cui all'articolo 6 e quella di alienazione o trasmissione del bene stesso ovvero del compimento del decennio.

Uguale detrazione di opera con riferimento all'importo delle spese previste dal precedente articolo 11 a decorrere dalla data in cui sono state sostenute.

Nessuna imposta è dovuta qualora la detrazione da effettuare sia superiore all'incremento di valore del bene ».

ART. 6.

Per le locazioni già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge l'equo canone verrà applicato con le seguenti modalità:

1) i canoni di locazione che eccedano la misura fissata per l'equo canone ai sensi della presente legge, dovranno essere riallineati a partire dal 1° luglio 1977;

2) i canoni di locazione che per qualsiasi motivo risultino inferiori alla misura fissata per l'equo canone ai sensi della presente legge possono essere riallineati nell'arco di 18 mesi a partire dal 1° luglio 1977 con le seguenti modalità:

a) 1° luglio 1977: aumento dei canoni di locazione nella misura del 40 per cento della differenza che alla data del 31 dicembre 1976 intercorre tra canone di locazione ed equo canone;

b) 1° luglio 1978: aumento dei canoni di locazione nella misura del 40 per cento della differenza di cui alla precedente lettera a);

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

c) 1° gennaio 1979: aumento dei canoni di locazione nella misura del 20 per cento della differenza di cui alla precedente lettera a) e rivalutazione dei canoni di locazione in base all'aumento del costo della vita verificatosi nel periodo che va dalla data di entrata in vigore della presente legge al 1° gennaio 1979.

ART. 7.

Le somme corrisposte dal locatario in eccedenza ai limiti posti dalla presente legge possono essere computate in conto pigione o ripetute con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato.

ART. 8.

La legge 22 maggio 1976, n. 349, concernente il regime vincolistico delle locazioni degli immobili urbani è abrogata.

I canoni delle locazioni di immobili urbani destinati ad abitazione e che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, non possono essere aumentati prima dell'applicazione dell'equo canone secondo le modalità di cui all'articolo 6 della presente legge.

ART. 9.

La durata dei contratti di locazione degli immobili urbani non può essere inferiore a 3 anni.

Gli eventuali rinnovi contrattuali devono avere ciascuno la durata minima di 3 anni.

TITOLO II

EQUO CANONE RIDOTTO

ART. 10.

I locatari di immobili adibiti ad esclusivo uso abitativo del locatario e dei suoi familiari, in possesso dei requisiti di cui ai seguenti articoli 11 e 12, sono ammessi al pagamento di un equo canone ridotto nella misura risultante dal successivo articolo 13.

ART. 11.

Affinché i locatari possano usufruire del canone ridotto, le abitazioni da essi

VII LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

occupate devono rispondere ai seguenti requisiti:

— la superficie coperta non può essere superiore a 70 mq. se la famiglia è composta di una unica persona; tale limite è aumentato di 15 mq. per ogni componente la famiglia anagrafica eccedente il singolo.

— rientrino nell'ambito di applicazione dell'equo canone.

ART. 12.

Sono ammissibili alla riduzione del canone tutti i locatari di abitazioni aventi le caratteristiche di cui all'articolo precedente ed i cui canoni effettivi superino le seguenti percentuali del reddito complessivo familiare annuo:

Numero componenti la famiglia anagrafica	Percentuale massima del canone sul reddito complessivo familiare
1	24
2	22
3	20
4	18
5	16
6	14
7	12
oltre 7	10

ART. 13.

Per le famiglie che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo precedente, il canone viene ridotto alla misura risultante dall'applicazione delle suddette percentuali al reddito familiare annuo.

L'equo canone ridotto dovrà tuttavia essere non inferiore al 20 per cento del canone effettivo.

L'ammontare del canone ridotto dovrà risultare da apposita dichiarazione dell'Amministrazione comunale in cui si trova l'immobile locato.

La dichiarazione viene rilasciata dall'Amministrazione comunale a seguito di apposita domanda del locatario, corredata dai seguenti documenti:

- a) stato di famiglia;
- b) dichiarazione del locatore da cui risulti l'entità dell'equo canone e del canone effettivo qualora sia di importo inferiore all'equo canone, l'ubicazione e la su-

perficie dell'abitazione locata, nonché l'indirizzo e il numero di conto corrente del proprietario stesso;

c) certificazione dell'Ufficio distrettuale delle imposte dirette attestante il reddito familiare risultante dalla dichiarazione dei redditi percepiti nell'anno precedente o dai certificati sostitutivi rilasciati dai datori di lavoro.

I soggetti esenti dovranno invece presentare, in duplice copia, apposite dichiarazioni da cui risultino l'ammontare dei redditi ed i motivi della mancata denuncia. L'Amministrazione comunale provvederà ad inviare una delle due copie all'Ufficio distrettuale delle imposte dirette per gli eventuali accertamenti di sua competenza.

Il certificato di riduzione dell'equo canone andrà richiesto dai locatari all'Amministrazione comunale entro il 30 giugno di ogni anno e dovrà essere rilasciato entro il 30 settembre. Copia del certificato viene inviato al locatore.

L'equo canone ridotto decorre dal 1° gennaio successivo, è valido un anno ed è rinnovabile, sempreché ne sussistano i requisiti.

ART. 14.

L'infedele dichiarazione dei redditi da parte dei locatari richiedenti la riduzione dell'equo canone è punita, oltre che con le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia fiscale, anche con l'esclusione dai benefici della riduzione per l'intera durata successiva del contratto di locazione.

ART. 15.

Entro il 31 dicembre di ogni anno le Amministrazioni comunali calcolano l'ammontare complessivo di tutte le riduzioni di equo canone autorizzate per l'anno successivo sulla base delle certificazioni da esse rilasciate a norma dell'articolo 13 e richiedono un corrispondente finanziamento al Ministero del tesoro il quale lo accrediterà alle Amministrazioni stesse entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Le Amministrazioni comunali accrediteranno sui conti correnti dei singoli locatori le somme corrispondenti alle riduzioni dei canoni entro il successivo 31 dicembre.

ART. 16.

Per far fronte agli oneri derivanti dalla presente legge è istituita un'imposta sul reddito degli immobili urbani articolata nel modo seguente:

a) immobili urbani che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che sono locati: imposta del 6 per cento sul canone di locazione effettivo;

b) immobili urbani che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che non sono locati: imposta del 6 per cento sull'importo dell'equo canone calcolato secondo quanto previsto nel Titolo I della presente legge;

c) immobili urbani che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che sono locati: imposta del 9 per cento sul canone di locazione o, ove superiore, sull'importo di un canone convenzionale calcolato a partire dal valore dichiarato applicando quanto previsto nel Titolo I della presente legge;

d) immobili urbani che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che non sono locati: imposta del 9 per cento sull'importo di un canone convenzionale calcolato a partire dal valore dichiarato applicando quanto previsto nel Titolo I della presente legge.