

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 3070

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BASLINI, GANGI, MASSARI, MAZZOTTA*Presentata il 13 gennaio 1982*

Modificazione della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani, relativamente agli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, proroga della scadenza dei contratti e variazione dei canoni

ONOREVOLI COLLEGHI! — Non sono sempre prevedibili le conseguenze economiche e sociali di una legge che incida profondamente nella logica giuridica di un ordinamento, soprattutto quando la realtà economica si presenta confusa e mutevole come quella dei nostri giorni.

È il caso della legge 27 luglio 1978, n. 392, che ha introdotto una nuova e complessa disciplina per le locazioni degli immobili urbani. Caratteristica fondamentale di tale legge è la diversità sostanziale nella regolamentazione delle locazioni di immobili ad uso abitativo e di quelli ad uso diverso.

La legge ha disposto che per le prime il canone di locazione sia calcolato sulla

base di parametri fissi allo scopo di renderlo il più possibile omogeneo per situazioni obiettivamente analoghe e sottraendo completamente alle parti la possibilità di una libera contrattazione, salvo che per consentire condizioni più favorevoli all'inquilino di quelle legislativamente previste. Per le locazioni di immobili ad uso diverso dalle abitazioni, invece, si è voluto ripristinare la completa libertà di contrattazione (quanto al canone) lasciando alle leggi di mercato di determinare, caso per caso e senza preoccupazione di omogeneità, il corrispettivo dovuto dal conduttore.

Questo « doppio mercato » introdotto e voluto dalla legge ha determinato effetti, forse previsti, ma certamente di entità tale

da suscitare allarme. Da un lato vi è stata la brusca caduta dell'offerta di alloggi, dall'altro una impennata dei canoni richiesti per gli immobili locati per usi diversi. Il fenomeno, di portata nazionale, è soprattutto avvertito nei grandi agglomerati urbani.

È certamente possibile introdurre temperamenti all'entità di tali effetti, ma non ci si deve nascondere che per eliminarli sarebbe necessario procedere all'unificazione del mercato, vuoi reintroducendo la libertà contrattuale per le abitazioni, vuoi regolamentando anche i canoni di locazione per gli « usi diversi ». Oggi, però, non è attuabile né l'una né l'altra soluzione, ognuna sgradita — per diverse considerazioni — a larga parte delle componenti politiche e sociali del Paese.

È quindi necessario procedere nel tentativo di dare un temperamento a tali effetti agendo sulle concause che li determinano e riservando ad un successivo momento lo studio e la prospettazione di una regolamentazione unitaria del mercato delle locazioni.

Ci si occupa qui esclusivamente del problema relativo ai canoni richiesti per gli « usi diversi », canoni che tendono costantemente ad aumentare e che, in non pochi casi, giungono alla decuplicazione di quanto in precedenza corrisposto. Tale fenomeno ha due fondamentali conseguenze: una fortissima spinta inflattiva (determinata dal ricarico sui consumi dei maggiori costi sopportati da aziende e uffici) e una diminuzione dell'occupazione (cagionata dalla mancata attivazione di nuove unità produttive e dalla compressione delle spese indotta dai nuovi costi).

Ciò che soprattutto determina tali effetti è il brusco impatto su imprese, aziende e studi professionali di una lievitazione improvvisa dei costi relativi alla locazione, senza un periodo di transizione che valga a raccordare i vecchi canoni (certamente bassi perché bloccati da tempo) con quelli che il mercato attualmente pretende. In previsione di ciò, la legge contiene un regime transitorio nel corso del quale i canoni, in dipendenza della data di stipulazione dei contratti, possono su-

bire aumenti del 5, 10 e 15 per cento in ragione d'anno. L'ammontare delle percentuali, però, fu calcolato in un periodo in cui l'inflazione era di poco superiore al 10 per cento ed il Governo ed il Parlamento confidavano che negli anni successivi il suo tasso si sarebbe ulteriormente ridotto. La previsione si rivelò errata e, di conseguenza, si rivelò assolutamente inadeguata la rivalutazione dei canoni che, invece di avvicinarsi a quelli di mercato, se ne discostano, posto che gli aumenti consentiti erano (e sono) addirittura inferiori all'entità dell'inflazione.

Fatte queste considerazioni, si rende necessario un intervento legislativo che valga a correggere gli errori di valutazione di cui è frutto l'attuale regime transitorio, allo scopo di avvicinare i canoni delle locazioni correnti a quelli richiesti dal mercato, contemperando, però, l'esigenza della proprietà di trarre un equo ricavo dal capitale edilizio e quella di graduare nel tempo l'adeguamento dei canoni, evitando scosse traumatiche all'economia generale, che necessariamente conseguirebbero ad una improvvisa liberalizzazione del mercato immobiliare e ad una incontrollata moltiplicazione dei costi delle locazioni di immobili adibiti ad attività produttive.

Il progetto di legge che segue, preceduto da un commento illustrativo, si propone di raggiungere tale scopo e di correggere, con l'occasione, alcune imperfezioni del testo di legge attuale contribuendo ad una sua più corretta interpretazione.

Oltre ad incidere sulla regolamentazione del regime transitorio, il progetto di legge introduce qualche variazione del regime definitivo, con lo scopo di prefigurare linee di tendenza per una futura regolamentazione sistematica della materia. Ci si riferisce in particolar modo al sistema di indicizzazione previsto dall'articolo 32 del testo normativo vigente, testo che si propone di modificare eliminando la franchigia iniziale e riducendo l'invariabilità del canone all'anno e non più al biennio.

Scopo precipuo di questa modificazione è di eliminare una delle cause che determinano elevate richieste iniziali. Attual-

mente la proprietà, prendendo spunto dal fatto che per il primo triennio l'aggiornamento del canone non è consentito e che, successivamente, esso è soggetto a periodi di invariabilità biennali, tende a recuperare quanto teme di perdere nel corso del contratto a causa dell'inflazione, aumentando il canone inizialmente richiesto della percentuale di svalutazione che teme si possa verificare e che il meccanismo della legge non consente di porre a carico del conduttore nel corso del rapporto.

L'effetto distorcente di un simile calcolo consiste nel fatto che esso induce a far gravare sull'inquilino, anticipatamente e sicuramente, l'entità dell'inflazione che il proprietario teme che possa manifestarsi.

Ciò da un lato genera inflazione e contribuisce a rendere più difficile l'opera governativa del suo contenimento, dall'altro rischia di premiare il proprietario qualora il tasso inflattivo subisca delle effettive riduzioni, perché gli aumenti congelati nel canone in previsione di un certo tasso di logoramento del potere d'acquisto della moneta restano acquisiti anche nel caso in cui tale logoramento avvenga in misura inferiore a quella paventata. Invece il sistema di indicizzazione proposto rende più aderente alla realtà il mutamento nominale del canone applicando aumenti che corrispondono all'inflazione effettiva e stemperando nel corso del rapporto l'incremento del canone, cui dovrebbe corrispondere l'incremento nominale del reddito del conduttore, non più obbligato a versare anticipatamente al proprietario quanto questi perderà in termini di potere d'acquisto nel corso degli anni di durata del contratto.

Non ci si nasconde che il nuovo meccanismo di indicizzazione può prestarsi ad avvantaggiare in qualche caso i proprietari, ma si confida che la ragionevolezza della proposta possa in tempi medi dare i frutti sperati tra i quali, non ultimo, un certo incentivo ad investire per la realizzazione di nuove costruzioni, attirando nel settore edilizio capitali il cui reddito viene più correttamente protetto dai rischi dell'inflazione.

Resta aperto il problema di una più generale e profonda modificazione del sistema attuale, che richiede però un ampio confronto con le forze politiche e sociali e, quindi, tempi più lunghi ed incompatibili con l'urgenza di un primo intervento, volto a porre rimedio ad una situazione che comincia a profilarsi e che, di giorno in giorno, assume aspetti sempre più preoccupanti per quanto concerne i livelli di occupazione e l'incontrollata spinta inflattiva.

1) *Proroga del regime transitorio.*

Il primo articolo del progetto di legge dispone la proroga del regime transitorio per altri quattro anni. La proroga è necessaria per avere il tempo di graduare l'aumento dei canoni che viene proposto e di farlo assorbire dai conduttori senza indurre incontrollate spinte inflattive, quali deriverebbero dal semplice passaggio al regime ordinario.

Durante questo periodo transitorio i canoni verranno elevati di una percentuale sino al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenuta tra la data della proroga e quella dell'ultima scadenza contrattuale pattuita o negozialmente rinnovata. Con questa formula si ritiene di rendere omogenei (rispetto alla svalutazione della lira intervenuta) i canoni liberamente pattuiti, con il duplice effetto di rispettare la volontà negoziale delle parti e di non privilegiare (o punire) i contraenti in dipendenza dell'epoca in cui il rapporto fu instaurato. Si è fatto riferimento alla scadenza negoziale pattuita e non alla data di stipulazione per rispettare la volontà delle parti che avessero concluso contratti pluriennali.

Il calcolo della variazione del canone non dovrebbe essere difficoltoso perché la modificazione in aumento avviene tra le medesime parti originariamente contraenti, che saranno perfettamente in grado, sulla base dei documenti in loro possesso, di determinare il canone originario al quale

applicare, aritmeticamente, la svalutazione intervenuta.

Per quanto riguarda la percentuale di tale svalutazione, la si è indicata nel 75 per cento per rimanere in armonia con altre disposizioni della legge, evidentemente frutto della preoccupazione di non innescare processi inflattivi abnormi indotti da una indicizzazione totale.

Si è calcolato che, applicando il 75 per cento della svalutazione intervenuta, i canoni saranno aumentati sino al triplo per quelli relativi a contratti scadenti — grosso modo — nel 1967. Anche se aumenti sino al triplo del canone sono certamente elevati, si è dovuto tener conto dello scopo della nuova legge, che tende ad avvicinare i canoni pagati a quelli richiesti dal mercato e del fatto che, normalmente, i canoni corrisposti sono assai bassi e divengono sempre più lontani dalla realtà economica di mano in mano che si allontana nel tempo l'originaria stipulazione. D'altra parte è parso equo, allorché l'aumento dovesse superare il triplo del corrisposto, suddividerne l'ammontare in due rate: metà per il primo biennio, il resto nel successivo.

Ancora è sembrato giusto — sempre per perseguire l'intento di avvicinare in termini reali i canoni dei contratti in corso e prorogati a quelli di mercato — di consentire sin dal secondo anno l'aggiornamento ISTAT del canone già maggiorato, per evitare che l'inflazione in corso annulli in termini reali l'aumento e vanifichi lo scopo della legge.

La legge entrerà in vigore quando parte dei contratti in corso saranno scaduti. Ciò significa che parte di essi sarà stata rinnovata e per parte di essi sarà in corso procedimento di rilascio. Per questi ultimi (in armonia a quanto la legge già dispone all'articolo 71) si è stabilito di applicare la proroga se non sia intervenuta una pronunzia definitiva dell'autorità giudiziaria. Per i contratti rinnovati a nuove condizioni, fermo restando quanto già corrisposto in precedenza, dalla data di entrata in vigore della legge il canone sarà ridotto (se superiore) alla misura di quello derivante dall'applicazione dell'indicizzazio-

ne prevista dal secondo comma e sopra illustrata (75 per cento della variazione intervenuta dall'ultima scadenza contrattuale). La durata del contratto non viene intaccata, sul presupposto che, trattandosi di rinnovo, esso avrà durata sessennale e che l'eventuale maggior durata del regime transitorio a canone predeterminato viene compensata dal maggior canone versato in precedenza e del quale non si impone la restituzione.

Si sono lasciati intatti i rapporti di nuova costituzione stipulati dalle parti dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 tenuto conto che, non trattandosi di rinnovi, il conduttore non era premuto da una straordinaria necessità di stipulare a certe condizioni e che, per converso, il proprietario non potrà fruire delle agevolazioni introdotte dalla proposta di legge relative al sistema di indicizzazione.

2) *Modificazione dell'articolo 69.*

La modificazione del primo comma risponde alla necessità di raccordare il sistema di rinnovo previsto dalla legge alle scadenze prorogate dal progetto. Alla scadenza dei quattro anni di proroga, infatti, il contratto potrà essere rinnovato secondo le disposizioni già previste nel testo originario dell'articolo 69.

La modificazione del quarto comma dell'articolo 69 è resa necessaria da una imprecisione del testo vigente. Attualmente, infatti, la legge consente al proprietario di inviare la sua proposta di rinnovo del contratto a nuove condizioni in un qualsiasi momento, purché precedente di sessanta giorni la scadenza. Il conduttore, però, deve — pena la decadenza dal diritto di accettare le condizioni proposte ovvero la prelazione nei confronti di altro conduttore — manifestare il suo assenso entro trenta giorni dalla comunicazione. Ciò ha indotto molti proprietari ad inviare la loro proposta anche anni prima della scadenza del contratto, mettendo il conduttore in grande difficoltà dovendo decidere, entro trenta giorni, se accettare le nuove condizioni senza poterle confrontare

con la situazione di mercato esistente al momento della scadenza, ed impegnandosi contrattualmente assai prima di sapere se egli — per le più varie possibili vicende — avrà ancora necessità o utilità di condurre l'immobile in locazione. La modificazione proposta (la risposta deve intervenire almeno trenta giorni prima della scadenza) elimina questi iniqui effetti.

3) *Modificazione dell'articolo 73.*

La norma originaria prevede la facoltà per il proprietario di recedere anzitempo dal contratto prorogato in casi particolari. In primo luogo si è dovuto — anche in questo caso — ricordare la disposizione alle scadenze prorogate dal progetto di legge. Si è modificato il termine di preavviso, portandolo da sei mesi ad un anno, perché tale lasso di tempo sembra più confacente al tipo di rapporto (uso diverso dall'abitazione) di cui si tratta. Tale termine, d'altra parte, non è sembrato in contrasto con l'esistenza della necessità del locatore, tenuto conto che l'azione di rilascio può essere proposta anche in pendenza di tale termine.

Per l'acquirente dell'immobile si è introdotta una disposizione analoga a quella di cui all'articolo 61 per le locazioni di alloggi. L'acquirente non potrà esercitare l'azione di recesso se non trascorsi due anni dall'acquisto. Come per l'articolo 61 tale termine, che non si cumula con quello di preavviso, non condizionerà la proposizione dell'azione di rilascio, ma solo la pronunzia della decisione. Tale termine, inoltre, è sostitutivo del requisito della sopravvenienza della necessità alla istaurazione del rapporto locativo. Il biennio previsto sembra compatibile con la proroga di quattro anni dei contratti in corso. Tenuto conto che la progettata proroga quadriennale interviene *in media res*, si è ritenuto di mantenere in vigore la normativa precedente per i casi in cui, alla data di entrata in vigore della nuova legge, il locatore abbia già inviato il preavviso di recesso. Non sembra giusto, infatti — sia per l'originario locatore, sia per il nuovo acquirente — introdurre disposizioni che, retroattivamente,

ne vanifichino o ritardino i progetti di utilizzazione dell'immobile. Ciò vale, soprattutto, per il nuovo acquirente dell'immobile che ha verosimilmente proceduto all'acquisto indotto dalla necessità di utilizzarlo per sé e facendo conto sui tempi e gli adempimenti della normativa in vigore. In funzione di tali tempi ed adempimenti il nuovo acquirente avrà sborsato un prezzo magari più elevato di quello che sarebbe stato disposto a spendere se avesse per tempo saputo che il rilascio dell'immobile sarebbe stato sottoposto ad un termine dilatorio di due anni.

L'ultimo comma del testo modificato è la pura trascrizione della legge vigente, con la sola aggiunta del richiamo all'articolo 41 fatta esplicitamente onde evitare dubbi e perplessità in ordine alla sua applicazione manifestatisi in giurisprudenza (l'articolo 41 prevede l'applicabilità degli articoli da 7 a 11 nonché degli articoli da 38 a 40 e, così come modificato dal presente progetto di legge, determina la attribuzione anche ai professionisti e a chi non abbia contatto col pubblico del diritto di prelazione e di riscatto).

4) *Modificazione dell'articolo 32.*

L'attuale testo della norma stabilisce che per i primi tre anni dall'inizio della locazione il canone non possa essere aggiornato alle variazioni ISTAT. Dal quarto anno l'aggiornamento può avvenire con riferimento alle variazioni intervenute nel biennio precedente, e così via con periodi biennali di invariabilità.

Si è ritenuto che, in presenza di un tasso di inflazione elevato, il meccanismo previsto dalla legge determini un eccessivo ritardo nell'aggiornamento del canone con l'effetto di penalizzare il locatore ovvero — se questi lo prevede e ne tiene conto — di far gravare sul conduttore anticipatamente i presumibili scarti conseguenti a tale meccanismo. Sembra più equo prevedere un sistema di indicizzazione maggiormente aderente cronologicamente all'effettiva variazione del potere d'acquisto della lira.

Per quanto riguarda l'ammontare dell'aggiornamento, si è lasciata la percen-

tuale del 75 per cento corrispondente a quella in genere prevista dalla legge 27 luglio 1978, n. 392. In proposito, però, potrebbe essere interessante prevedere, in questo come negli altri casi (articolo 24), che l'entità della indicizzazione sia rimessa alla determinazione di un organismo governativo, divenendo così strumento della politica volta a controllare il tasso dell'inflazione e l'andamento generale dell'economia nazionale.

5) *Modificazione dell'articolo 41.*

Lo scopo della modificazione è quello di far riconoscere ai professionisti (e agli altri soggetti che non hanno diritto all'indennità per avviamento commerciale per non avere contatti con il pubblico) il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e il diritto di riscatto in caso di vendita dell'immobile.

L'attuale esclusione pare iniqua. Infatti, mentre è giustificata, ai fini dell'attribuzione dell'indennità di avviamento commerciale, la discriminazione tra coloro che hanno nei locali attività che comporta contatti col pubblico e coloro che non li hanno ovvero i professionisti (questi ultimi non hanno rapporti con la clientela in funzione dell'ubicazione dell'ufficio), non appare alcun valido motivo per estendere tale discriminazione all'attribuzione del diritto di prelazione in ipotesi di nuova locazione e di riscatto in caso di vendita dell'immobile.

6) *Modificazione dell'articolo 56.*

La proposta di modificazione ha il fine di chiarire l'interpretazione della norma. Attualmente, infatti, l'articolo 56 dispone che, col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice fissi anche la data di esecuzione entro il termine di sei o dodici mesi « dalla data del provvedimento ».

Poiché in molti casi la data di efficacia del provvedimento è successiva a quella della sua pronuncia (per parziale decorrenza del termine semestrale di preavviso) si rende opportuno — a tutela del conduttore e per non creare disparità di trattamento — chiarire che il termine

assegnato dal giudice per il rilascio decorra non dalla data del provvedimento che l'assegna, ma dalla data di efficacia di questo (se successiva). Alcuni giudici già interpretano in questo senso la norma così come oggi espressa, ma sembra opportuno rendere esplicita la volontà della legge.

7) *Modificazione dell'articolo 79.*

Si è ritenuto opportuno consentire alle parti di poter stipulare patti anche in deroga a disposizioni specifiche della legge, tenuto conto che, in una complessa situazione politica, economica e sociale, ciò possa valere a utilmente risolvere casi concreti che presentino aspetti peculiari.

Questo, però, potrà avvenire solo con opportune garanzie a tutela della parte contraente più debole, consentendosi la deroga allorché vi sia la ragionevole certezza che le parti siano bene a conoscenza dei diritti ai quali rinunciano.

Per conseguire questo risultato si è previsto che le pattuizioni in deroga debbano avvenire con l'assistenza alle parti delle rispettive organizzazioni di categoria, che ciascuna di esse potrà scegliere e la cui rappresentatività non potrà in seguito sconfessare. In previsione del fatto che le parti possano preferire non avvalersi di tali organizzazioni, e nelle ipotesi in cui esse non esistano o non intendano prestarsi, sarà possibile adire il pretore del luogo in cui si trova l'immobile avviando il procedimento previsto dalla legge per il tentativo obbligatorio di conciliazione (articolo 44) e gli accordi delle parti verranno conclusi alla presenza del giudice, il cui compito sarà non solo quello di formalizzarli in un verbale anche da lui sottoscritto, ma di chiarire alle parti quali sono le norme di legge vigenti che con tale accordo vengono derogate.

L'attribuzione della competenza funzionale al pretore è stata fatta sia per dissipare ogni dubbio sul giudice competente, sia perché esso è giudice togato con specifiche e vaste competenze in materia di locazione che garantiscono la validità tecnica del suo contributo.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Proroga del regime transitorio dei contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione - Variazione del canone).

Le scadenze di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)* dell'articolo 67 e quelle di cui all'articolo 71 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono prorogate di quattro anni.

A tali scadenze e per il periodo quadriennale di proroga, i canoni possono essere aumentati, a richiesta del locatore, sino ad un importo massimo pari all'ultimo canone negozialmente pattuito maggiorato del 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, intervenuta tra la data di proroga e quella in cui venne alla sua negoziale scadenza il contratto di locazione.

Qualora tale variazione comporti un aumento del canone tale che il suo ammontare divenga superiore a tre volte quello corrisposto, l'aumento potrà essere applicato immediatamente per la metà e per l'altra metà decorsi due anni.

Durante il periodo di proroga quadriennale il canone, aggiornato o meno ai sensi dei commi precedenti, potrà essere sottoposto ad ulteriore aggiornamento, decorso il primo anno e per i successivi tre, nella misura del 75 per cento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati intervenuta nell'anno precedente.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia in corso procedimento per convalida di licenza o sfratto per finita locazione.

Per i contratti che, venuti a scadenza prima dell'entrata in vigore della presente legge, siano stati rinnovati con aumento di canone, tale aumento, se superiore, viene ridotto sino a corrispondere a quello

massimo che risulta applicando il secondo comma del presente articolo e ciò a far tempo dall'entrata in vigore della presente legge. L'aggiornamento del canone potrà avvenire annualmente, con le modalità di cui al quarto comma del presente articolo, decorso il primo anno dall'entrata in vigore della presente legge.

ART. 2.

(Modificazione dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Il primo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Alle scadenze di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)* dell'articolo 67 ed a quelle di cui all'articolo 71, prorogate di quattro anni, il locatore deve comunicare al conduttore, 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 ».

Il quarto comma dello stesso articolo 69 è sostituito dal seguente:

« Il conduttore deve rendere noto al locatore, trenta giorni prima della scadenza di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni ».

ART. 3.

(Modificazione dell'articolo 73 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

L'articolo 73 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come modificato dalla legge 31 marzo 1979, n. 93, è sostituito dal seguente:

« Per i contratti previsti negli articoli 67, 70 e, ferme restando le scadenze convenzionali se posteriori alla proroga quadriennale di cui all'articolo 1 della presente legge, nell'articolo 71, il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con preavviso di un anno da inviare al conduttore mediante lettera rac-

comandata. Nei casi previsti dalle lettere *a)*, *b)* e dall'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 29, tale facoltà è riconosciuta ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il primo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio. La facoltà di recesso 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.

Le disposizioni del primo comma non si applicano, e rimane in vigore la normativa precedente, ai casi in cui alla data di entrata in vigore della presente legge il locatore abbia già inviato il preavviso di recesso.

Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 36 a 39 e 41 secondo comma: — così come modificato dalla presente legge — nonché quelle dell'articolo 69 settimo, ottavo e nono comma ».

ART. 4.

(Aggiornamento del canone).

In deroga a quanto stabilito dall'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per i contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della presente legge, il canone nella misura contrattualmente stabilita può essere annualmente aggiornato per eventuali modificazioni del potere di acquisto della lira, a richiesta del locatore, con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente. 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. 5.

(Modificazione dell'articolo 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Il secondo comma dell'articolo 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di

locazione relativi agli immobili destinati ad attività di carattere transitorio e agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali e autostradali, alberghi e villaggi turistici ».

ART. 6.

(Modificazione dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Il primo comma dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« 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 stesso, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi sei ovvero, in casi eccezionali, di mesi dodici dalla data di efficacia del provvedimento, se posteriore alla data della sua pronuncia ».

ART. 7.

(Modificazione dell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Il primo comma dell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge, salvo che tali pattuizioni siano intervenute tra le parti con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria ovvero dinanzi al pretore competente ai sensi dell'articolo 30 terzo comma, adito con la procedura di cui all'articolo 44 della presente legge. La deroga è ammessa solo allorché la locazione riguardi immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione ».