

## COMMISSIONE III

DIRITTO - PROCEDURA E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO  
AFFARI DI GIUSTIZIA

## XIV.

## SEDUTA DI GIOVEDÌ 22 SETTEMBRE 1949

## PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE AVANZINI

## INDICE

	PAG.
<b>Sul processo verbale:</b>	
PAOLUCCI . . . . .	83
CAPALOZZA. . . . .	83
PRESIDENTE . . . . .	84
<b>Disegno di legge (Seguito della discussione):</b>	
Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie. (105).	
PRESIDENTE	84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 95
ARTALE, <i>Relatore per la maggioranza</i>	84, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95
GRASSI, <i>Ministro di grazia e giustizia</i>	84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95
CAPALOZZA, <i>Relatore di minoranza</i>	85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95
ROCCHETTI, <i>Relatore per la maggioranza</i>	85, 86
AMATUCCI . . . . .	86
GUERRIERI EMANUELE . . . . .	86, 92, 94

**La seduta comincia alle ore 10,20.**

Sono presenti:

Amadei, Amatucci, Artale, Avanzini, Baresi, Bazoli, Bernardi, Bianco, Bucciarelli Ducci, Caccuri, Camposarcuno, Capalozza, Coccia, Corsanego, Diaz Laura, Facchin, Farini, Ferrandi, Fietta, Fumagalli, Guerrieri Emanuele, Gullo, La Rocca, Leone-Marchesano, Liguori, Ricci Giuseppe, Riccio, Rocchetti, Trulli e Vigo.

Interviene il Ministro di grazia e giustizia, Grassi.

**Sul processo verbale.**

FERRANDI, *Segretario*, legge il processo verbale della precedente seduta.

PAOLUCCI. Signor Presidente, a nome dell'opposizione, rinnovo la protesta per la deliberazione adottata ieri dalla Commissione di considerare improponibile la richiesta di rinvio all'Assemblea dell'esame del disegno di legge relativo alle locazioni e sublocazioni. Confermo la già fatta riserva di denunciare all'Assemblea stessa una così patente violazione di una norma costituzionale stabilita a garanzia dei diritti delle minoranze e di eccipire la nullità di tutto l'operato della Commissione nella materia in discussione; dichiaro infine che, dopo l'abbandono dell'aula da parte dell'opposizione nella seduta precedente in segno di protesta, il ritorno odierno non significa rinuncia alle proteste e riserve di cui sopra.

CAPALOZZA. Signor Presidente, mi associo, pure a nome del mio gruppo, alla protesta e alle riserve presentate oggi dal collega Paolucci, e del resto già presentate anche da me personalmente nella precedente seduta.

Ricordo che la delega a la Commissione in sede legislativa, votata dalla Camera nella seduta del 23 luglio, è rimasta nell'ambito dell'articolo 72, terzo comma, della Costituzione, così come emerge dalla lettura degli atti parlamentari, nella stessa proposta dell'onorevole Avanzini e nella discussione che ne è seguita.

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

Io stesso, rendendo la mia dichiarazione, in quei giorni, feci esplicito richiamo all'articolo 72, e rilevai come una rimessione alla Commissione in sede legislativa non poteva far perdere ai membri dell'Assemblea il diritto di riportare in qualsiasi momento la discussione in sede di seduta plenaria.

Questo concetto, del resto, risulta anche dall'esame dei lavori preparatori della Costituzione, così come emerge dagli atti parlamentari della seduta pomeridiana del 14 ottobre 1947, e altresì dalla discussione parlamentare per le modifiche al regolamento della Camera, così come risulta dalla seduta del 15 settembre 1948.

Rilevo, infine, come, anche per quanto riguarda la verifica del numero legale, si sia caduti in un grave equivoco ed in una grave irregolarità, in quanto la verifica del numero legale è per regolamento sempre una facoltà del Presidente, ed è un obbligo solo quando venga chiesta da dieci deputati in Assemblea.

Col che s'intende che in Commissione sia sufficiente la constatazione — facilissima, dato il numero esiguo dei presenti — di tale mancanza, perché la seduta debba essere dichiarata non valida.

PRESIDENTE. Onorevoli colleghi, io mi rimetto a quanto già dichiarai nel corso della precedente seduta.

*(Il processo verbale è approvato).*

#### Seguito della discussione del disegno di legge:

##### Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie. (105).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge: Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie.

Come i colleghi ricordano, nella precedente seduta la Commissione approvò l'articolo 10.

Passiamo all'articolo 11, secondo il testo della maggioranza della Commissione:

« Quando si apportino all'immobile importanti ed improrogabili opere di riparazione o di riattamento, necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o comunque per evitare maggiori danni che ne compromettano la efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento in misura maggiore di quello previsto dall'articolo 8 e tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità

per risarcimento dei danni di guerra ed i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per la riparazione dell'immobile.

« L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere di riparazione o di riattamento, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal mese successivo al ricevimento della richiesta.

« Restano salve le disposizioni dell'articolo 13 del decreto-legge 16 giugno 1938, numero 1387 e dell'articolo 2 del decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142, riguardanti l'aumento di pigione a seguito dell'imposizione del contributo di miglioria, sostituita alla competenza del pretore quella della Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 21 della presente legge ».

Al primo comma è stato presentato un emendamento degli onorevoli Lucifredi, Pertusio e Russo:

« Al primo comma, alle parole: un aumento in misura maggiore di quello previsto dall'articolo 8, e tale da assicurarli, *sostituire le parole:* un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione della presente legge. Questo aumento supplementare deve assicurare al locatore... ».

ARTALE, *Relatore per la maggioranza.* L'emendamento, nella sua prima parte, può essere accettato, perché è esplicativo. Si potrebbe cioè accettarlo fino alle parole « della presente legge ».

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia.* Trattandosi di una questione di forma, ritengo che possa essere accettata la formulazione proposta dal relatore.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'intero primo comma con l'emendamento, nel testo accolto dal relatore e dal Governo.

*(È approvato).*

Passiamo al secondo comma. Lo pongo in votazione.

*(È approvato).*

Al terzo comma l'onorevole Casalnuovo ha presentato il seguente emendamento:

« Al terzo comma, *sopprimere le parole:* sostituita alla competenza del pretore quella della Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 21 della presente legge ».

In conformità a quanto abbiamo già fatto per i precedenti articoli, rinvio l'esame del-

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

l'inciso cui l'emendamento si riferisce alla discussione sull'articolo 21.

La minoranza, inoltre, propone di sopprimere l'intero comma.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Insisto nella proposta, pur rinunciando a svolgerla.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. In relazione a questo comma debbo osservare che sarebbe preferibile, dal punto di vista tecnico, la redazione di esso nel testo governativo. In realtà viene sostituita la competenza delle commissioni arbitrali e non quella del pretore, alla quale era stata, a sua volta, con precedente provvedimento già sostituita quella delle Commissioni arbitrali.

Propongo pertanto che si mantenga il testo governativo, salvo l'inciso di cui all'emendamento Casalnuovo.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Si tratta di una mera questione di forma; il punto di vista della Commissione era fondato sul principio secondo il quale, se si deve far richiamo ad una legge, tanto vale farlo direttamente e non attraverso un'altra legge. Comunque, aderisco alla proposta del Governo.

PRESIDENTE. Il testo governativo del terzo comma è del seguente tenore:

« Rimane fermo il disposto dell'articolo 10, ultimo comma, del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, sostituita alla competenza della commissione arbitrale quella della Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 21 della presente legge ».

Lo pongo in votazione avvertendo che la minoranza ne propone la soppressione e con l'intesa che ogni decisione sull'inciso relativo alla sezione specializzata è rinviato alla discussione dell'articolo 21.

(È approvato).

L'articolo 11 risulta quindi approvato nel seguente testo:

« Quando si apportino all'immobile importanti ed improrogabili opere di riparazione o di riattamento, necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o comunque per evitare maggiori danni che ne compromettano la efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione della presente legge e tale da assicurargli l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità per risarcimento dei danni di guerra ed i contributi di ogni natura

che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per la riparazione dell'immobile.

« L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere di riparazione o di riattamento, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal mese successivo al ricevimento della richiesta.

« Rimane fermo il disposto dell'articolo 10, ultimo comma, del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, sostituita alla competenza della commissione arbitrale quella . . . di cui all'articolo 21 della presente legge ».

Passiamo all'articolo 12:

« Il locatore ha diritto di rivalersi sui conduttori:

1°) dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti dal servizio di portierato e di pulizia nella misura e nei modi previsti dall'articolo 6, comma primo, del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, e dei decreti legislativi 9 marzo 1948, n. 355, e 15 aprile 1948, n. 628,

2°) dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, rispetto a quelli sussistenti all'8 settembre 1943;

3°) delle maggiori spese rispetto a quelle sostenute al 27 febbraio 1947, per la fornitura dell'acqua e della luce ».

Gli onorevoli Bruno, Bottonelli, Capalozza, Silipo, hanno presentato il seguente emendamento:

« Al primo comma, n. 1°), sostituire le parole: dal servizio di portierato e di pulizia, con le parole: dal servizio di pulizia e da quello di portierato ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Si tratta di una modificazione di carattere formale che ritengo risponda, però, alla logica e alla coerenza legislativa, perché le norme citate non si riferiscono alla pulizia.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Accettiamo l'emendamento.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Devo far rilevare che le disposizioni richiamate nel numero 1°) del primo comma si riferiscono soltanto alle spese di portierato e non ai servizi e alle spese di pulizia. Accetto, comunque, l'emendamento.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo 12 con l'emendamento Bruno al n. 1, accettato dal relatore e dal Governo.

(È approvato).

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

Avverto che gli onorevoli Amatucci, Baresi, Caccuri, Corsanego, Facchin, Fumagalli, Guerrieri, Liguori e Rocchetti, hanno presentato il seguente emendamento aggiuntivo:

« *Aggiungere la seguente alinea: 4°) delle maggiori spese sostenute per lo spurgo dei pozzi e delle latrine rispetto a quelle sussistenti all'8 settembre 1943* ».

AMATUCCI. L'emendamento non ha bisogno di chiarimenti in quanto non è raro il caso di abitati nei quali manca completamente la fogna e vi è quindi il pozzo nero. I proprietari di tali abitati ogni anno, specie nella stagione autunnale, sono costretti a procedere allo svuotamento di questi pozzi neri. Ora, siccome la legge contempla le maggiori spese per il portierato, per l'illuminazione e per le pulizie, credo sarebbe opportuno un cenno anche a questa spesa che non è indifferente. L'accoglimento di questo emendamento credo risponda quindi ad un principio di giustizia.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Dichiaro che il nostro gruppo ed io personalmente siamo contrari a questo emendamento, perché con esso si vengono ad aggravare sempre più le condizioni dell'inquilino. Per tale ragione noi voteremo contro.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. L'articolo 1610 del Codice civile dispone che lo spurgo dei pozzi e delle latrine è a carico del locatore. Però è evidente che, allorché il fitto non è più assolutamente remunerativo, queste spese, che per legge erano a carico suo, debbono essere, per la parte eccedente, poste a carico dell'inquilino. Quando il fitto è bloccato e non è più remunerativo, l'eccedenza delle spese rispetto al 1938 deve essere posta a carico dell'inquilino.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Non vorrei che si aggravasse ancor più la situazione attuale. Vorrei far presente all'onorevole Amatucci che molte volte lo spurgo dei pozzi neri è appaltato da gente a scopo speculativo, in quanto vende come concime i materiali di rifiuto.

GUERRIERI EMANUELE. Questo emendamento ragionevolissimo ci espone a gravi difficoltà pratiche, soprattutto per l'ultima parte, perché è facile stabilire l'importo dei servizi di portierato, di ascensore, ecc., ma non è facile stabilire l'importo delle spese per lo spurgo dei pozzi neri nello stesso anno 1943. Si potrebbe quindi sostituire il diritto al rimborso di una parte della spesa, per esempio la metà. Propongo pertanto un emendamento

all'emendamento Amatucci, che potrebbe a mio parere essere così formulato:

« 4°) della metà delle spese sostenute, eccetera ».

PRESIDENTE. Pongo in votazione prima la dizione proposta dall'onorevole Guerrieri:

« 4°) della metà delle spese sostenute... ».

(*Non è approvata*).

Pongo in votazione l'emendamento Amatucci.

(*È approvato*).

PRESIDENTE. La minoranza propone i seguenti commi aggiuntivi:

« Le richieste per i titoli di cui sopra dovranno essere documentate.

« Gli oneri non potranno superare quelli corrisposti nell'anno 1948.

« In caso di successive variazioni del costo dei servizi e delle forniture di cui al primo comma, le corrispondenti variazioni dell'ammontare degli oneri a carico del conduttore dovranno essere autorizzate con deliberazione del Consiglio comunale entro il 30 novembre, e avranno effetto dall'anno 1950 ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Per quanto riguarda il primo di questi commi aggiuntivi, credo che il principio sia così evidente che, se siamo tutti d'accordo che sia logico debba essere così, possiamo anche non insistere. Comunque, penso che sia anche opportuno stabilirlo, a garanzia dell'inquilino e della certezza del diritto.

Per quanto riguarda i due commi successivi, noi vi insistiamo, ed insistiamo anche per un'altra modifica: cioè, tenuto conto che probabilmente, anzi certamente, al 30 novembre la legge non sarà ancora in vigore, chiediamo di sopprimere le parole « entro il 30 novembre ».

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Per quanto riguarda il primo comma, mi pare che sia superfluo. Per gli altri due commi, rimaniamo al testo della Commissione e proponiamo pertanto che siano respinti.

PRESIDENTE. Pongo in votazione i commi aggiuntivi proposti dalla minoranza.

(*Non sono approvati*).

L'articolo 12 risulta pertanto approvato nel seguente testo:

« Il locatore ha diritto di rivalersi sui conduttori:

1°) dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti dal servizio di pulizia e da quello

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

di portierato nella misura e nei modi previsti dall'articolo 6, comma primo, del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, e dei decreti legislativi 9 marzo 1948, n. 355, e 15 aprile 1948, n. 628;

2°) dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, rispetto a quelli sussistenti all'8 settembre 1943;

3°) delle maggiori spese rispetto a quelle sostenute al 27 febbraio 1947, per la fornitura dell'acqua e della luce;

4°) delle maggiori spese contenute per lo spurgo dei pozzi e delle latrine, rispetto a quelle sussistenti all'8 settembre 1943 ».

L'onorevole Quarello ha presentato i seguenti articoli aggiuntivi:

## ART. 12-a.

« In conseguenza dell'applicazione della presente legge vengono stabilite particolari indennità sotto forma di retribuzioni, supplementi o sussidi, per consentire l'adeguamento dei lavoratori, dei pensionati e dei sussidiati, secondo le disposizioni seguenti ».

## ART. 12-b.

« Per i lavoratori dipendenti da aziende private o dello Stato e per i quali la retribuzione è determinata dalla scala mobile, la quota di affitto presunta nei conteggi viene aumentata proporzionalmente secondo le variazioni stabilite dalla legge, e l'aumento fa parte integrante della retribuzione ».

## ART. 12-c.

« Per i dipendenti con retribuzioni non regolate dalla scala mobile viene concesso un aumento sulla retribuzione sulla base di quanto localmente viene stabilito dai conteggi sulla scala mobile ».

## ART. 12-d.

« A tutti i pensionati dello Stato che siano capifamiglia e titolari di alloggi come inquilini viene concesso un supplemento sulla pensione nella misura che lo Stato concede ai propri dipendenti in servizio ».

## ART. 12-e.

« Pari indennità viene concessa dall'Istituto nazionale della previdenza sociale per i pensionati che si trovino nelle condizioni stabilite per i pensionati dello Stato.

« Tale supplemento viene concesso ai sussidiati per disoccupazione qualora, essendo nelle condizioni sopra stabilite, non abbiano alcun componente maggiorenne della famiglia occupato ».

## ART. 12-f.

« Per i sussidiati dagli Enti comunali di assistenza viene concesso un aumento del sussidio mensile nella misura che localmente sarà stabilita, sempre che abbiano le condizioni di capifamiglia e di titolari di alloggi come inquilini ».

## ART. 12-g.

« Per i casi corrispondenti agli articoli 43, 44 e 45, gli interessati che ritengono di avere diritto all'indennità, devono presentare agli uffici degli Enti rispettivi con lo stato di famiglia, una dichiarazione in carta libera del proprietario dello stabile nel quale abitano e dal quale risulti essere l'alloggio intestato al loro nome ».

## ART. 12-h.

« Per i casi di falsa denuncia sarà provveduto all'immediata sospensione dei pagamenti sino alla concorrenza del doppio di quanto ingiustamente pagato se si tratta di pensionati, ed alla radiazione dall'elenco dell'Ente di beneficenza se si tratta di sussidiati, salvo maggiori responsabilità.

« Sono passibili di pene che verranno successivamente stabilite i responsabili del rilascio di documenti non rispondenti a verità. Se si tratta di personale dipendenti dalla pubblica amministrazione sui quali risultino atti di omertà, viene provveduto col licenziamento in tronco e con la perdita dei diritti acquisiti ».

Non essendo presente l'onorevole Quarello, si intende che abbia rinunciato ad illustrarli.

CAPALozZA, *Relatore di minoranza*. Aderiamo al punto di vista dell'onorevole Quarello, perché ci sembra che, in sostanza, venga incontro in qualche modo a coloro che, per gli aumenti stabiliti da questa legge, vengono a subire dei pesi addirittura insopportabili.

Per la verità, noi non eravamo preparati ad illustrare questi emendamenti perché pensavamo che l'onorevole Quarello sarebbe stato presente: comunque li facciamo nostri.

PRESIDENTE. È mio dovere informare i colleghi che tutti i presentatori di emendamenti sono stati avvertiti tempestivamente

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

della convocazione della Commissione per l'esame di questo disegno di legge.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Tutti questi emendamenti dell'onorevole Quarello, che importano un'impostazione del tutto diversa della legge e dei gravami di carattere economico, non possono essere accettati. L'intendimento dell'onorevole Quarello è apprezzabilissimo, ma i problemi che affronta in questi emendamenti potranno essere presi in esame in una nuova proposta di legge e non in questa sede.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Anch'io condivido il parere del relatore, in quanto con questi articoli si vuole stabilire una forma di indennità di alloggio. Ciò è completamente fuori dalla linea del nostro disegno di legge.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Desidero far presente che all'articolo 12-d dell'onorevole Quarello, propongo, insieme all'onorevole Gullo, di aggiungere dopo le parole « pensionati dello Stato », le parole « di enti locali, parastatali e affini ».

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo aggiuntivo 12-a, proposto dall'onorevole Quarello.

(Non è approvato).

Poiché gli altri articoli aggiuntivi dell'onorevole Quarello sono strettamente collegati col primo, essendo stato questo respinto, i rimanenti decadono.

PRESIDENTE. Passiamo all'articolo 13:

## CAPO IV.

NORME PARTICOLARI  
SULLE SUBLOCAZIONI.

## ART 13.

« L'inquilino, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando la durata del contratto, il numero dei locali utili sublocati e l'ammontare del canone pattuito.

« Il subinquilino ha facoltà di sostituirsi all'inquilino nella comunicazione di cui al comma precedente.

« Nei casi di cui sopra, il locatore che agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione ».

La minoranza propone di sostituire il primo comma col testo seguente:

« L'inquilino che subloca l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali deve darne comunicazione al locatore non oltre un mese dall'inizio della sublocazione, indicando la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Faccio notare, signor Presidente, che questa prima modificazione è del tutto formale. Là dove si dice: « L'inquilino, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga... », noi riteniamo che sia più opportuno dire: « che subloca l'immobile ». E la ragione mi sembra evidente: c'è, direi, una contraddizione fra la facoltà di sublocare e la deroga ai patti contrattuali.

Si può rispondere che anche in deroga ai patti contrattuali si agisce in base alla facoltà consentita dalla legge del gennaio 1943, che è convalidata anche da questo testo. Però, da un punto di vista tecnico legislativo, ed anche logico e lessicale, mi sembra più opportuna la nostra formulazione.

Più importanti sono invece le altre modificazioni che noi proponiamo a questo primo comma dell'articolo 13.

Innanzitutto, noi riteniamo che imporre la comunicazione entro dieci giorni sia un termine troppo breve. Non dobbiamo dimenticare che si possono dare casi pratici in cui la persona fisica del locatore si trova assente e che la sublocazione venga effettuata da qualche familiare. In tal caso, la sublocazione è valida, almeno finché non ci sia opposizione da parte del conduttore. Sicché l'obbligo imposto al conduttore di dare comunicazione entro dieci giorni mi sembra troppo rigoroso.

Per quanto riguarda la soppressione delle ultime parole: « e l'ammontare del canone pattuito », io non dovrei aggiungere altro se i colleghi che seguono questa legge e le discussioni che si sono sollevate, non soltanto nella stampa cosiddetta indipendente e in quella di partito, ma anche da parte dei giuristi nelle riviste tecniche, avessero letto quanto è stato scritto a proposito dell'articolo 13 sull'autorevole rivista *Il Foro civile*, in una rassegna, se ben ricordo, del professor De Martini. Egli ritiene che sia assolutamente assurdo imporre all'inquilino perfino la comunicazione dell'ammontare del canone pattuito.

Ritengo pure io che sia assurdo non soltanto dal punto di vista psicologico, ma anche perché questa comunicazione, in effetti,

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

non ha in pratica alcun riflesso legislativo e giuridico, in quanto l'ammontare del canone è stabilito in base a determinate percentuali.

Si potrebbe, è vero, rispondere da parte del relatore di maggioranza o da parte di qualche altro collega che questo non è esatto, perché noi abbiamo stabilito anche (nella precedente seduta) che l'aumento può essere richiesto in determinata misura in relazione all'aumento del canone.

Comunque, mi pare che in linea di principio la questione rimanga e che esigere che l'inquilino comunichi anche l'ammontare del canone sia chiedere troppo. Insisto pertanto nel nostro testo.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Non avrei alcuna difficoltà ad accedere all'emendamento della minoranza, oltre che per i riflessi fatti presenti dall'onorevole Capalozza, anche per il fatto che la dizione « l'ammontare del canone pattuito » potrebbe dar luogo a complicazioni e controversie. Quindi, accedo, mantenendo però la dizione iniziale, e sopprimendo le parole: « e l'ammontare del canone pattuito ».

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Non mi oppongo che si sopprimano le parole: « l'ammontare del canone pattuito »; ma pregherei l'onorevole Capalozza di non insistere sulla prima parte.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Accedo volentieri alla richiesta.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il primo comma, nella seguente formulazione:

« L'inquilino, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati ».

(È approvato).

Pongo in votazione il secondo comma.

(È approvato).

La minoranza propone di sostituire il terzo comma col testo seguente:

« Il locatore che agisce ai sensi degli articoli 3 e seguenti e ai sensi del successivo articolo 15, deve, unitamente al conduttore, convenire anche il subconduttore, perché, volendo, assista al giudizio e faccia valere le ragioni proprie o, in via di surroga, quelle del sublocatore ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Anche qui, la prima parte del nostro emendamento ha un valore più che altro di tecnica legislativa: poiché nel testo della maggioranza si fa riferimento all'articolo 3 e seguenti, mi sembra che si debba fare riferimento pure all'articolo 15, in cui si parla anche del diritto di chiedere la risoluzione nel caso di sublocazione, allorché vi siano determinate condizioni disposte dallo stesso articolo 15. È evidente che c'è un preciso interesse da parte del sublocatore di avere conoscenza di questo giudizio per potere eventualmente intervenire, qualora si acceda alla opinione della maggioranza che si debba trattare puramente e semplicemente di comunicazione, e per difendere i suoi interessi, qualora si acceda alla opinione della minoranza, secondo cui si deve chiamare in causa anche il sublocatore.

La seconda modifica è questa: noi non riteniamo sufficiente la notifica di una copia dell'atto di citazione. Noi riteniamo che si debba citare anche in questo caso il subconduttore perché assista al giudizio e faccia valere le proprie ragioni nei confronti dei contendenti.

Si dovrebbe seguire, in sostanza, lo stesso criterio e lo stesso sistema che si segue nel pignoramento presso terzi, allorché si cita il terzo per fare la propria dichiarazione, ma si cita anche il debitore perché assista al giudizio.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Sono del parere di mantenere il testo per la ragione che, se così non si facesse, il giudizio diverrebbe troppo oneroso. Tante volte il subconduttore non ha alcun interesse di intervenire, e quindi è superfluo addossare anche a lui il carico del giudizio. Il diritto del sublocatore è salvaguardato con la notifica della copia dell'atto di citazione.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. La disposizione contenuta in questo terzo comma presenta certamente qualche aspetto utile in termini generali; ma può dar luogo ad inconvenienti, specie in relazione all'ipotesi che il locatore non abbia avuto conoscenza del rapporto di sublocazione. Rimane in sospeso anche la questione delle conseguenze dell'inosservanza dell'obbligo stabilito. Il testo governativo non conteneva un comma di questo genere; lo accetto, tuttavia, con la raccomandazione di tener conto di quanto ha detto l'onorevole Capalozza, aggiungendo, dopo le parole: « il locatore », la dizione: « che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione... ».

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Accetto questa modifica.

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

PRESIDENTE. Pongo in votazione il terzo comma nel testo della minoranza:

*(Non è approvato).*

Lo pongo in votazione nel testo della maggioranza, così modificato:

« Nei casi di cui sopra, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorché agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del sublocatore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione ».

*(È approvato).*

L'articolo 13 risulta approvato nel testo seguente:

« L'inquilino, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando la durata del contratto, il numero dei locali utili sublocati.

« Il subinquilino ha facoltà di sostituirsi all'inquilino nella comunicazione di cui al precedente.

« Nei casi di cui sopra, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorché agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione ».

Passiamo all'articolo 14:

« Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio dell'inquilino o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio o di persone che siano state costrette a sfollare a causa di eventi bellici.

« La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme all'inquilino.

« Non è permessa la sublocazione per uso diverso da quello di abitazione, salvo il consenso del locatore ».

L'onorevole Lucifredi ha presentato il seguente emendamento:

« Al primo comma alle parole: quarto grado, sostituire le altre: terzo grado ».

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Sono contrario.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Non accetto l'emendamento Lucifredi. Vorrei piuttosto suggerire di sopprimere l'inciso: « o di persone che siano state costrette a sfollare a causa di eventi bellici ». Questo, infatti, se era opportuno nel decreto del 1945, oggi non risponde più alla realtà delle cose.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Noi ci opponiamo a questa proposta, che del resto non incontrò il favore nemmeno dell'onorevole Rocchetti, relatore per la maggioranza, in sede di primo esame da parte della Commissione.

In realtà, esistono ancora casi di questo genere: per poter affermare il contrario occorrerebbe che si dimostrasse che tutte le case distrutte sono state ricostruite.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Su questo punto, signor Ministro, noi eravamo del suo parere. Ci rimettiamo, comunque, alla Commissione.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento Lucifredi.

*(Non è approvato).*

Pongo in votazione il primo comma nel testo della maggioranza, fino alle parole: « carattere transitorio ».

*(È approvato).*

Pongo in votazione le parole: « o di persone che siano state costrette a sfollare a causa di eventi bellici », avvertendo che l'onorevole Ministro ne propone la soppressione.

*(Non sono approvate).*

Pongo in votazione il secondo comma.

*(È approvato).*

La minoranza propone la soppressione del terzo comma.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Insistiamo, rinunciando a svolgere la proposta.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il terzo comma, avvertendo che la minoranza ne propone la soppressione.

*(È approvato).*

L'articolo 14 risulta approvato nel testo seguente:

« Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio dell'inquilino o che non sono a questo legate da vincoli di pa-



## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

rentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio.

« La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme all'inquilino.

« Non è permessa la sublocazione per uso diverso da quello di abitazione, salvo il consenso del locatore ».

(È approvato).

Passiamo all'articolo 15:

« In ogni caso di sublocazione il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1°) se il conduttore ha ommesso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 13;

2°) se il conduttore ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero;

3°) se il conduttore ha sublocato, anche parzialmente, l'immobile, senza esservi autorizzato, per uso diverso da quello di abitazione;

4°) se il conduttore pratica abitualmente la sublocazione a giornate, in deroga ai patti contrattuali.

« Per usare della facoltà di chiedere la risoluzione per gli inadempimenti di cui ai numeri 1° e 2°, il locatore deve aver comunicato all'inquilino al momento della stipulazione della locazione o successivamente la volontà di esercitare tale diritto ».

La minoranza propone di sostituire il primo comma col testo seguente:

« In ogni caso di sublocazione, il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1°) se il conduttore ha ommesso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 13, nonostante diffida del locatore e decorso un mese da questa. La diffida deve essere fatta con cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno o per atto stragiudiziale e deve menzionare, a pena di nullità, la forma e il termine della risposta e l'avviso della comminatoria, in difetto di ottemperanza alla diffida. La comunicazione può essere validamente fatta dal subconduttore ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Qui si tratta di una gravissima innovazione, che è introdotta dal testo ministeriale ed accettata dalla maggioranza, rispetto alla costante legislazione anteriore, sin dal decreto luogotenenziale del 1945. Si dice, nel testo del 1945, che il conduttore deve dare l'avviso entro 10 giorni, ma si aggiunge anche (e lo si aggiunge preci-

samente nell'articolo 15 di quel testo) che il conduttore può, in un certo senso, rientrare nei termini, perché il locatore non può chiedere la risoluzione del contratto e non può avvalersi del diritto di negare la proroga, allorché il conduttore abbia dato notizia dell'avvenuta sublocazione entro 15 giorni dalla diffida che il locatore stesso deve fargli, se vuole avvalersi del diritto di risoluzione o di cessazione della proroga.

Pertanto, noi non chiediamo niente di nuovo, ma solo il mantenimento della precedente legislazione. La novità per noi è in una migliore precisazione di questo obbligo. Perché erano sorte (e i colleghi civilisti certamente lo sanno) gravi contestazioni sul modo come questa diffida dovesse essere fatta. Alcuni ritenevano che bastasse una richiesta dall'apparenza più innocua senza accertamento delle gravi conseguenze della mancata fedele ottemperanza, altri ritenevano che fosse sufficiente perfino una richiesta verbale, dato che la precedente legge non parlava di richiesta scritta. Altri pensavano, addirittura, fosse sufficiente che il conduttore, a sua volta sublocatore, fosse chiamato nello studio di un avvocato che gli facesse la richiesta. Opinioni erratissime che abbiamo voluto evitare al solito scopo della certezza del diritto. Questo il motivo per cui noi abbiamo aggiunto la seconda parte alla nostra formulazione.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Non accedo a quanto ha detto l'onorevole Capalozza per due motivi. Innanzi tutto, per ragioni di semplicità della norma. In secondo luogo, perché perderebbe di serietà quell'obbligo del conduttore di dare comunicazione al locatore non appena ha sublocato l'immobile. La maggioranza perciò si attiene al testo.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma questa osservazione « perderebbe di serietà » starebbe a significare che noi stessi non siamo stati mai seri, dato che abbiamo sempre confermato la legge del 1945!

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Quando noi imponiamo una diffida al locatore, abbiamo già diminuito indiscutibilmente l'importanza della comunicazione.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. La realtà è che noi abbiamo voluto limitare un po' la disposizione del 1945, appunto perché i maggiori inconvenienti derivano proprio dalle sub-locazioni. Il concetto è che le sub-locazioni ci siano, ma vengano disciplinate in maniera che il locatore abbia parte del reddito che ricava il conduttore sublocando,

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

Ecco perché una eventuale inadempienza sotto questo riguardo conferisce al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto.

Noi diciamo, in altri termini, che l'inquilino il quale faccia passare il termine stabilito dei dieci giorni, incorre nella risoluzione del contratto.

Pregherei quindi l'onorevole Capalozza di non insistere.

**GUERRIERI EMANUELE.** A me sembra che ci sia nel testo qualche cosa che non va. Nel testo approvato dalla Commissione è stata infatti introdotta una norma, e cioè precisamente l'ultimo capoverso dell'articolo 15, che dice: « Per usare della facoltà di chiedere la risoluzione per gli inadempimenti di cui ai numeri 1° e 2°, il locatore deve aver comunicato all'inquilino, al momento della stipulazione della locazione o successivamente, la volontà di esercitare tale diritto ».

Ora, bisogna pur dare un contenuto concreto a questa disposizione; se si prescrive al locatore l'obbligo di comunicare anche successivamente la sua volontà di avvalersi della disposizione di cui al numero 1°, ne deriva evidentemente una conseguenza, e cioè la possibilità che, in dipendenza da tale comunicazione, il conduttore possa mettersi in regola.

Io dico quindi di mantenere il testo della maggioranza, ma di prevedere che il conduttore, sino a quando non sia notificata la domanda di risoluzione del contratto, possa mettersi in regola.

**CAPALOZZA, Relatore di minoranza.** Ho ascoltato con molta attenzione le osservazioni dell'onorevole Guerrieri ed ho notato che qui non ci si rende conto che la categoria più disgraziata è quella dei subinquilini. Voi, per non perdere di vista la necessità di evitare la speculazione del sub-affitto, non vi occorgete che mettete, non in imbarazzo, ma in una situazione addirittura tragica la categoria dei subinquilini, e ciò appunto perché tutto questo vostro meccanismo sconosce il subinquilino.

Voi dite: ma noi abbiamo stabilito che al subinquilino sia concessa la facoltà di sostituirsi all'inquilino quando questo sia inattivo. Ma è necessario convincersi che il subinquilino non farà mai ciò, perché riterrà che l'obbligo della comunicazione sia adempiuto da chi ne ha il dovere diretto, o lo farà, caso mai, soltanto quando verrà a sapere che il sublocatore non vi abbia adempiuto e cioè dopo la scadenza del termine che è unico.

Il collega Artale immagina che appena questa legge sarà uscita, tutti i cittadini ne

siano immediatamente edotti in ogni particolare. Ma in verità questa legge è così complessa, così irta di norme, così gravida di casistica, che neppure noi che ne siamo gli artefici, si può dire, sappiamo bene, pervenuti ad un determinato articolo, quel che abbiamo statuito in un articolo precedente. Cerchiamo quindi di non esser fuori della realtà.

A mio avviso, dunque, bisogna mantenere la prassi tradizionale, bisogna mantenere cioè la diffida. Io so molto bene in che modo sovente il locatore faccia di queste diffide e perché sovente l'inquilino che subaffitta si astenga dal rispondere: specie nei piccoli centri il locatore abita nello stesso caseggiato, l'inquilino, ricevendo la richiesta, pensa: « Ma costui è pazzo! Forse che non lo sa che io subaffitto? ». Il proprietario invece, sì, agisce con malizia, perché egli non ha l'abitudine d'avvertire che, se non viene risposto alle richieste e se non vengono forniti dati esatti, si incorre nella sanzione dello sfratto.

**ARTALE, Relatore per la maggioranza.** Gli argomenti dell'onorevole Capalozza presentano dei lati veramente molto seri, ma io dico: nonostante tutte le osservazioni che egli ha fatto, ci può ben essere un proprietario il quale non sappia che il suo conduttore ha sublocato, e allora egli potrà fare tutte le diffide che vorrà al conduttore, ma di fronte al subconduttore rimarrà sempre lettera morta tutto quanto egli farà.

**GRASSI, Ministro di grazia e giustizia.** Il problema è certamente complesso e vasto, e va ponderato nella sua realtà. Forse effettivamente la formula proposta non è del tutto esatta. Io trovo infatti scritto in una relazione degli uffici del Ministero che invece era molto opportuna la vecchia disposizione dell'articolo 15, la quale faceva obbligo al conduttore di rispondere alla diffida del locatore entro 15 giorni. Quello che c'è qui, infatti, di veramente grave è una risoluzione di diritto del contratto.

Propongo, pertanto, che si accetti il testo della minoranza solo nella prima parte e così emendato: « se il conduttore ha ommesso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 13 nonostante la diffida del locatore e decorsi 15 giorni da questa ».

**ARTALE, Relatore per la maggioranza.** Accetto la proposta dell'onorevole Ministro.

**PRESIDENTE.** Avverto che l'onorevole Lecciso ha presentato il seguente emendamento:

« Al n. 1°; dopo la parola: il conduttore, aggiungere le altre: o il subconduttore ».

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Accetto questo emendamento.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Anche il Governo l'accetta.

PRESIDENTE. Pongo, allora, in votazione la prima parte dell'alinea 1°) nel testo della minoranza e con l'emendamento Lecciso:

« In ogni caso di sublocazione, il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1°) se il conduttore o il subconduttore ha ommesso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 13 nonostante la diffida del locatore e decorsi 15 giorni da questa ».

(*È approvata*).

Pongo in votazione la seconda parte dell'alinea 1°) nel testo della minoranza fino alle parole: « ottemperanza alla diffida ».

(*Non è approvata*).

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Rinuncio all'ultima parte del mio emendamento, e cioè dalle parole « la comunicazione può essere validamente fatta... » in poi.

PRESIDENTE. All'alinea n. 2°) l'onorevole Lecciso ha presentato il seguente emendamento sostitutivo:

« Sostituire il n. 2°) col seguente:

2°) Se il conduttore o, in difetto, il subconduttore non ha fatto una veridica comunicazione corrispondente al vero ».

La minoranza, poi, propone di sostituire lo stesso aliena col testo seguente:

« 2°) se il conduttore, in difetto di veridica comunicazione del subconduttore entro il termine utile concesso al conduttore ai sensi del n. 1°) di questo articolo, ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero, per eludere in tutto o in parte l'applicazione dell'aumento supplementare stabilito dall'articolo 10 ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Il testo della maggioranza prevede l'ipotesi che il conduttore non abbia fatto una comunicazione corrispondente al vero, e su questo siamo d'accordo. Ma va anche considerato che non possiamo far gravare sul subconduttore il peso di una comunicazione non veridica fatta dal conduttore. Per questo mi pare più rispondente la nostra formulazione.

Per quanto riguarda la seconda parte, e cioè l'aggiunta « per eludere in tutto o in parte l'applicazione dell'aumento supplementare stabilito dall'articolo 10 », non ho fatto che

ricopiare integralmente quello che era stabilito dal decreto legislativo del 1945.

E che non sia una superfluità, lo ricorda il De Martini in quello studio ricordato al principio della seduta odierna. Egli dice: dovette stabilire che questa inesatta comunicazione è fatta proprio a quello scopo, che ci sia cioè una volontà di eludere; diversamente voi capovolgete tutto il sistema del dolo e della colpa nello stesso diritto civile, perché, anche da un semplice errore materiale o da una inesattezza di poco conto, fate dipendere la risoluzione del contratto. Certo, questa conseguenza non è giusta, non è uniforme neppure al diritto comune.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. La maggioranza della Commissione accetta la prima parte del testo di minoranza, e cioè fino alle parole: « non corrispondente al vero ». È contraria all'emendamento Lecciso.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Credo che la preoccupazione dell'onorevole Capalozza possa essere fugata dall'articolo 1455 del codice civile, che impedisce la risoluzione del contratto in casi di scarsa importanza dell'inadempimento.

Questa norma di carattere generale mi pare possa eliminare ogni dubbio all'interprete; tuttavia il Governo non è contrario alla prima parte del testo di minoranza, fino alle parole: « non corrispondente al vero ».

Non accetto il testo Lecciso.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento Lecciso.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione la prima parte dell'alinea 2°) nel testo della minoranza:

« 2°) se il conduttore, in difetto di veridica comunicazione del subconduttore entro il termine utile concesso al conduttore ai sensi del n. 1°) di questo articolo, ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero ».

(*È approvata*).

Pongo in votazione la seconda parte dello stesso testo:

« per eludere in tutto o in parte l'applicazione dell'aumento supplementare stabilito dall'articolo 10 ».

(*Non è approvata*).

All'alinea 3°) la minoranza propone il seguente testo:

« 3°) se il conduttore ha sublocato l'intero immobile, senza esservi autorizzato, per uso

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

diverso da quello di abitazione, eccetto che per l'esercizio di attività professionale, artistica, artigiana o di piccolo commercio ».

Gli onorevoli Calasso, Bottonelli, La Marca, Tarozzi, Bruno, Capalozza, Diaz Laura e Silipo hanno proposto a questo testo il seguente emendamento:

« Al primo comma, n. 3°), del testo della minoranza, aggiungere le parole: o cooperativistica ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Il nostro testo è chiaro. Vi insisto e faccio rilevare soltanto che mi sembra del tutto eccessivo che anche la sublocazione parziale, senza autorizzazione, per uso diverso di quello di abitazione, possa portare alla risoluzione del contratto. È una norma nuova questa, che non ha riscontro nella precedente legis'azione, a quanto mi sembra di ricordare. E, d'altra parte, non dobbiamo dimenticare che in momenti così difficili può darsi che qualcuno sia indotto a sublocare anche un piccolo vano, magari un sottotetto, un buco qualsiasi, per una botteguccia: non dobbiamo pensare infatti solo alle grandi città, ma anche ai piccoli paesi, ed è enorme sancire il principio, che la sola sublocazione parziale possa portare alla risoluzione del contratto. Del resto, la stessa dizione ministeriale dice press'a poco quello che diciamo noi.

La eccezione, cioè l'ultima parte del mio emendamento, non ha bisogno di illustrazione, così pure non ha bisogno di illustrazione l'emendamento Calasso ed altri, che porta anche la mia firma, e che è diretto a favorire anche l'attività cooperativistica.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Il relatore si attiene al testo, perché, nonostante che le osservazioni dell'onorevole Capalozza sotto qualche profilo meritano considerazione, andremmo incontro, però, a pericoli che è bene evitare.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Il Governo raccomanda alla Commissione l'approvazione nel testo ministeriale di questa alinea.

GUERRIERI EMANUELE. È bene ritornare al testo ministeriale, che adotta un criterio medio fra il testo della minoranza e quello della maggioranza. Parlare di « intero » è eccessivo; parlare di « parzialmente » è pericoloso; mentre col testo ministeriale si dà la possibilità al giudice di valutare l'entità del fatto.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Sono disposto a ritirare il nostro testo e ad aderire

alla proposta dell'onorevole Guerrieri, cioè di ritornare al testo ministeriale.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il testo ministeriale dell'alinea, che è del seguente tenore:

« 3°) se il conduttore ha sublocato l'immobile senza esservi autorizzato per uso diverso da quello di abitazione ».

(È approvato).

Passiamo all'alinea 4°).

La minoranza e l'onorevole Lecciso propongono di sopprimere questo alinea.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. In mancanza dell'onorevole Lecciso, che avrei sentito con piacere aderire alla nostra richiesta, illustro io la proposta.

Questa norma è quanto mai pericolosa, anche agli effetti dei giudizi che ne possono derivare, perché qui si possono prospettare parecchi casi, e ne possiamo esaminare brevemente qualcuno.

Facciamo il caso che ci sia un affittacamere che abbia la licenza di affittacamere e che, in effetti, eserciti il mestiere di affittacamere: allora egli rientra nella dizione n. 4 di questo nostro articolo 15 ed io potrei essere perfettamente d'accordo con la maggioranza.

Quando una persona esercita il mestiere di affittacamere in un locale, può perdere il diritto alla locazione, ma per un motivo che deriva dal diritto comune: l'esercizio di un'attività di affittacamere in un immobile che sia stato locato per altro uso costituisce infatti mutazione nella destinazione dell'immobile, ed allora è prevista nel codice civile la risoluzione contrattuale.

Comunque, solo in questo caso la disposizione potrebbe essere giusta. Ma il rischio è un altro: il rischio è invece che si intenda per sublocazione abituale a giornate quella dell'affittacamere che prende la licenza, perché la pubblica sicurezza gliene fa obbligo, anche nell'ipotesi che in periodi estivi o stagionali, nelle zone che sono turistiche o di soggiorno, egli subaffitti per un mese, o quindici giorni o anche cinque, parte dell'immobile. Ecco a quali conseguenze gravissime potremmo andare incontro, e io le sento perché sono di una zona balneare in cui queste questioni sorgono.

Per questi motivi insisto nella proposta soppressiva.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Noi abbiamo proposto ed inserito l'alinea 4° per evitare le speculazioni più ignobili che in questo campo vengono fatte, specialmente per

## TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 22 SETTEMBRE 1949

la sublocazione a giornate a carattere clandestino, che fu la nostra maggiore preoccupazione.

Manteniamo pertanto il nostro testo.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Nel testo governativo, contro i locatori che praticano abitualmente la sublocazione a giornata in contrasto con i patti contrattuali, era previsto il diritto, in caso di giusta esigenza, da parte del locatore, di richiedere il rilascio dell'appartamento. La Camera approvò questa disposizione, e la maggioranza della Commissione ha ritenuto di dover regolare questa ipotesi in una formula più ampia e più generale, che prescinde dalla giusta esigenza per il locatore. Il Governo è preoccupato di questa innovazione, perché essa può sembrare poco opportuna, se si considera che va a tutto scapito della disponibilità di alloggi nelle zone turistiche ed in occasione dell'Anno Santo. Dobbiamo dare la possibilità di risolvere la questione dell'alloggio in occasione dell'Anno Santo.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Abbiamo considerato anche l'argomento dell'Anno Santo, e per questo si è inserita la dizione « abitualmente », che esclude casi del genere.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ricordo che le dizioni: « abitualmente » e « a giornata » si ricollegano agli elementi del concetto giuridico di affittacamere, come è stabilito nella legge speciale che regola questa materia.

Non è necessario, quindi, che in pratica, il conduttore affitti abitualmente e a giornate: è sufficiente che, comunque, abbia una licenza di affittacamere, anche se in realtà non affitti a giornata e abitualmente, perché questa disposizione sia operante.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'alinnea 4°, avvertendo che la minoranza e l'onorevole Lecciso ne propongono la soppressione.

(*Non è approvato*).

L'onorevole Caserta ha proposto il seguente emendamento aggiuntivo:

« Al primo comma, aggiungere il seguente n. 5°): se il conduttore abbia violato i precetti di cui all'articolo 19 della presente legge ».

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Siamo contrari.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Anche il Governo è contrario...

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento Caserta.

(*Non è approvato*).

All'ultimo comma è stato presentato il seguente emendamento dagli onorevoli Lucifredi, Pertusio, Russo:

« Sostituire l'ultimo comma col seguente:

« L'esercizio da parte del locatore del diritto riconosciuto dai numeri 1°) e 2°) del comma precedente è condizionato alla preventiva partecipazione all'inquilino, all'atto della stipulazione del contratto o successivamente, delle conseguenze che possono derivare a suo carico dall'omessa o dalla non veridica comunicazione ».

L'onorevole Mannironi propone invece la soppressione dell'intero comma.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Aderiamo all'emendamento soppressivo, e non accettiamo l'emendamento Lucifredi.

GRASSI, *Ministro di grazia e giustizia*. Il Governo concorda.

PRESIDENTE. Pongo in votazione la soppressione dell'ultimo comma.

(*È approvato*).

L'emendamento Lucifredi è pertanto decaduto.

L'articolo 15 risulta approvato nel testo seguente:

« In ogni caso di sublocazione, il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1°) se il conduttore ha omesso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 13, nonostante diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

2°) se il conduttore, in difetto di veridica comunicazione del subconduttore entro il termine utile concesso al conduttore ai sensi del n. 1° di questo articolo, ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero;

3°) se il conduttore senza esservi autorizzato ha sublocato l'immobile per uso diverso da quello di abitazione;

4°) se il conduttore pratica abitualmente la sublocazione a giornate, in deroga ai patti contrattuali ».

Rinvio il seguito della discussione ad altra seduta.

**La seduta termina alle ore 13.35.**