

COMMISSIONE III

DIRITTO - PROCEDURA E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO
AFFARI DI GIUSTIZIA

XXIII.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 19 OTTOBRE 1949

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE AVANZINI

INDICE	PAG.
Congedi :	
PRESIDENTE	171
Comunicazioni del Presidente :	
PRESIDENTE	171
Disegno di legge (Seguito della discussione):	
Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie (105)	171
PRESIDENTE	171, 177, 178
CAPALOZZA, <i>Relatore di minoranza</i>	172, 173, 175, 177, 179
ARTALE, <i>Relatore per la maggioranza</i>	173, 175, 176, 178, 180
CASSIANI, <i>Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia</i>	173, 175, 179
AMATUCCI	173
BIANCO	173
BRUNO	174, 176, 178
BALDUZZI	175, 176
ADONNINO	175
ROCCHETTI, <i>Relatore per la maggioranza</i>	175, 176, 177, 179
CODACCI PISANELLI	176, 178
BELLAVISTA	179

La seduta comincia alle 8.50.

Sono presenti:

Adonnino, Amadei, Amatucci, Ambrico, Artale, Avanzini, Balduzzi, Baresi, Bellavista, Belloni, Bernardi, Bianco, Bima, Borioni, Bruno, Bucciarelli Ducci, Buzzelli, Caccuri, Cagnasso, Capalozza, Cara, Coccia, Co-

dacci Pisanelli, Diaz Laura, Fietta, Fumagalli, Guerrieri Emanuele, La Rocca, Lecciso, Liguori, Marzi, Murdaca, Paolucci, Ricci Giuseppe, Rocchetti, Terranova Corrado.

Interviene il sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia, Cassiani.

AMADEI, *ff Segretario*, legge il processo verbale della precedente seduta.

(È approvato).

Congedi.

PRESIDENTE. Comunico che sono in congedo i deputati Camposarcuno, Facchin e Perrone Capano.

Comunicazioni del Presidente.

PRESIDENTE. Comunico che i deputati Foderaro, Reggio D'Acì, Caserta, Salvatore, Vigo, Maxia e Scalfaro sono temporaneamente sostituiti rispettivamente dai deputati Cagnasso, Ambrico, Bima, Adonnino, Codacci Pisanelli, Cara e Terranova Corrado.

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.

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

Proseguiamo nell'esame delle disposizioni finali e transitorie.

Gli onorevoli Capalozza, Gullo, Ferrandi, Bruno e Buzzelli hanno presentato i seguenti articoli aggiuntivi, che, essendo strettamente legati l'uno all'altro, credo possano essere svolti congiuntamente:

ART. 42-ter.

« È attribuita al sindaco la facoltà di requisire case o appartamenti disponibili per la ricezione temporanea di senzàtetto.

« Il provvedimento deve disporre per la conservazione dei mobili che eventualmente si trovino nella casa o nell'appartamento requisito, e contenere le altre clausole essenziali per la tutela dei diritti del proprietario.

« Il provvedimento può disporre anche la contemporanea assegnazione dell'alloggio ».

ART. 42-quater.

« Il provvedimento di cui all'articolo precedente è notificato a cura del sindaco a mezzo del messo comunale, nella forma della citazione ».

ART. 42-quinquies.

« In difetto di accordo tra le parti, la determinazione del giusto canone è demandata alla Sezione specializzata della pretura ».

ART. 42-sexies.

« La Sezione specializzata della pretura risolve le controversie relative alla requisizione e alla assegnazione.

« L'opposizione può essere fondata su qualsiasi motivo di rito e di merito ».

ART. 42-septies.

« La opposizione va fatta con ricorso depositato nella cancelleria della Sezione specializzata non oltre il decimo giorno dalla notifica del provvedimento.

« Il presidente della Sezione fissa l'udienza e la cancelleria ne dà avviso alle parti almeno tre giorni prima ».

ART. 42-octies.

« Il provvedimento di requisizione e quello di assegnazione si rendono eseguibili decorsi tre giorni dalla notifica.

« L'opposizione non interrompe l'esecuzione, a meno che l'opposizione stessa non venga effettuata entro tre giorni dalla notifica

di cui all'articolo 42-ter. In tal caso, il presidente della Sezione specializzata deve fissare l'udienza entro sette giorni dal deposito del ricorso. Qualora la controversia non possa essere decisa nella prima udienza, si rende immediatamente eseguibile il provvedimento di requisizione o di assegnazione ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza.* Siamo stati indotti a proporre questi articoli aggiuntivi per il fatto che si presentano delle situazioni molto imbarazzanti dopo l'abolizione del Commissariato degli alloggi. Dato e non concesso che l'esperienza di questo Commissariato non sia stata sempre positiva, certo si è che il Commissariato è stato molto provvidenziale in particolari momenti, per esigenze determinate da situazioni del tutto eccezionali.

Alcuni Commissari degli alloggi non erano però sufficientemente preparati, e qualche volta hanno determinato anche delle confusioni. In altra circostanza abbiamo fatto rilevare come tuttora sussistano delle situazioni giuridicamente incerte, proprio perché certi Commissari degli alloggi, stretti dalle esigenze contingenti ed urgenti, hanno emesso dei provvedimenti che non erano forniti di tutti i crismi della legalità, in modo che molti sfollati e senzàtetto hanno ricevuto delle assegnazioni che *stricto iure* e da un punto di vista formale non sempre erano perfette: e appunto a questo proposito abbiamo sostenuto la necessità che venissero legalizzate e regolarizzate dalla presente legge siffatte situazioni.

Dopo l'abolizione del Commissariato degli alloggi, lo stato delle cose, anziché migliorare è peggiorato, anche perché oggi, con la modifica dell'articolo 19 della legge comunale e provinciale, nemmeno i prefetti hanno più la possibilità di effettuare requisizioni di alloggi. Almeno fino a qualche mese fa, quando vigeva l'articolo 19, il prefetto poteva effettuare queste requisizioni, rientrando cioè nei suoi poteri discrezionali. Non ho bisogno di ripetere ora come sia stato modificato l'articolo 19 di quella legge e di dimostrare come i prefetti non abbiano più facoltà di requisire.

Espongo un ricordo personale. A Pesaro, capoluogo della mia provincia, alcune settimane or sono, furono sfrattate tre o quattro famiglie da una casa nella zona a mare e buttate letteralmente in mezzo alla strada. Per fortuna eravamo in estate. Queste famiglie si sono accampate in istrada e sono rimaste lì alcuni giorni, fra l'indignazione e la commozione dei cittadini e della colonia

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

dei forestieri. Vi sono state scene addirittura drammatiche e slanci di solidarietà da parte dei pesaresi e dei villeggianti. Ebbene, mi sono recato dal prefetto per scongiurarlo di provvedere; il prefetto — e, dal punto di vista strettamente formale, non posso dargli torto —, conoscendo la legge come me ed anche meglio di me, mi ha dimostrato che in seguito alla modifica dell'articolo 19 non era in condizioni di provvedere. Queste famiglie sono rimaste, vi ho già detto, per alcuni giorni in mezzo alla strada, finché il sindaco le ha fatte ricoverare nel ridotto del teatro Rossini di Pesaro. Bisogna considerare tutto ciò e ci si convincerà allora che il modo migliore per andare incontro a queste esigenze e per evitare vergognosi episodi come quello che ho citato, sia di accogliere il principio esposto nel nostro articolo aggiuntivo 42-ter, testé letto dal Presidente, di dare cioè la facoltà al sindaco (che conosce bene la situazione dei luoghi e la posizione delle persone) di alloggiare, sia pure in via transitoria — la legge che stiamo elaborando, del resto, è una legge transitoria, temporanea — questi sfollati, questi sfrattati, questi senza tetto.

Considerate che la responsabilità per i sindaci è veramente tragica, poiché i sindaci hanno l'obbligo come amministratori, l'obbligo giuridico, di provvedere agli sfrattati; ma, d'altra parte, non hanno in mano alcun mezzo per sistemare gli sfrattati stessi. E allora i sindaci sono costretti a mettere questi senza tetto nei teatri, come è successo a Pesaro, o nelle scuole, come è successo a Roma.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Siamo contrari all'accoglimento di questi articoli aggiuntivi, perché si verrebbe a restaurare un vincolo molto più pericoloso di quello del Commissariato degli alloggi, ed anche perché molti comuni tendono a costruire case esclusivamente per i senza tetto.

CASSIANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Anche il Governo è contrario.

AMATUCCI. Voterò contro gli emendamenti. Mi ha meravigliato il calore con cui il collega Capalozza ha sostenuto la sua tesi, che è contraria all'indirizzo giurisprudenziale e al principio per cui è stata modificata la legge comunale e provinciale. Anche sotto l'impero della legge del 1934, quando erano i prefetti a provvedere alla sistemazione degli alloggi, il Consiglio di Stato si è pronunciato contro questo potere, che ha chiamato « vituperio » contro il diritto di proprietà.

Ora, l'onorevole Capalozza dice che militano a favore della sua tesi ragioni di sicurez-

za e di ordine pubblico, per la situazione in cui versano questi senza tetto. Ma io osservo che il commissariato degli alloggi fu soppresso in quanto gli istituti per le case popolari stavano per risolvere la situazione contingente, che l'onorevole Capalozza ci ha ricordato, e perciò, dando ora la possibilità al sindaco di procedere a requisizioni, si andrebbe contro la legge.

BIANCO. Devo ricordare che in gran parte dei paesi del Mezzogiorno il 90 per cento delle case sono state costruite da tempo immemorabile, e stanno crollando. Gli ingegneri dei municipi dichiarano inabitabili questi stabili, non si ha possibilità di fornire un nuovo alloggio agli inquilini, una qualsiasi requisizione da parte del sindaco non si può disporre, e allora la situazione in cui ci troviamo è veramente tragica!

Pertanto, si deve dare ai sindaci o ai prefetti la facoltà di requisire, in attesa che effettivamente sorgano le case che il ministero dei lavori pubblici si propone di costruire, ma che per ora esistono, almeno in parte, solo nelle fotografie. Io non capisco perché ci dobbiamo ostinare a mirare sempre alla difesa del diritto di proprietà, senza tener conto della realtà cogente. Non v'è comune d'Italia, specialmente meridionale, dove ogni settimana non vi siano case che crollano o che vengono dichiarate pericolanti. Come si fa in queste condizioni a sistemare la gente? Si dice che vi sono le case popolari; ma in quali paesi delle provincie meridionali si è costruita una casa popolare?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Almeno in dodici paesi della mia provincia!

BIANCO. E quanti comuni ha la sua provincia?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. La mia provincia ha 32 comuni, ma la necessità degli alloggi sorge in pochissimi, cioè nei comuni sinistrati e nei grossi centri.

BIANCO. Io cito dei casi particolari. Nella mia città vi sono 23 inquilini in case che dovrebbero essere abbattute per la costruzione della sede della Banca d'Italia, che poc'anzi ricordavo, e non si sa dove sistemarli. Si va dal sindaco e dal prefetto, ma essi giustamente rispondono di non avere alcun potere in merito. E allora perché vogliamo chiudere gli occhi di fronte alla realtà?

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Oltre agli argomenti portati dal collega Bianco, desidero ricordare che ieri, in aula, in sede di discussione del bilancio dell'interno, il collega Gullo ha ricordato il caso di certi proprie-

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

tari di case, specialmente dell'Italia meridionale (ma certo anche dell'Italia settentrionale e centrale), i quali, come argutamente li definiva il collega Gullo, sono dei veri e propri uccelli migratori. Costoro non pagano tasse, perché non restano fissi in nessun luogo, e quindi sono evasori sistematici del fisco comunale; ora questa situazione ha un riflesso nel problema degli alloggi, perché questi privilegiati signorotti meridionali (e non meridionali), oltre a non pagare le tasse, tengono vari appartamenti o case in diverse località e in diversi comuni. È giusto tutto questo? Perché il sindaco, il quale non riesce a far pagare le tasse comunali a questi cittadini perché non risultano residenti nel suo comune dal punto di vista anagrafico, non deve avere almeno la possibilità di utilizzare le loro case vuote per i senza tetto? Mi pare che questo sia un altro argomento valido all'accoglimento del nostro punto di vista. Non sono certamente queste delle « astrazioni », come ieri in aula sono stati definiti gli argomenti che l'opposizione portava in sede di discussione del bilancio dell'interno!

Noi non dobbiamo fare qui una accademia, dobbiamo trovare il modo di risolvere un problema effettivo e reale, che esiste e che nessuno di voi può negare! È l'unico modo per risolverlo a noi pare che sia quello indicato dai nostri articoli.

BRUNO. Se non erro, l'argomento centrale di tutti i colleghi che si sono opposti all'accoglimento di questi articoli è il seguente: voi proponete di ripristinare l'articolo 19 e l'articolo 7 della legge comunale e provinciale. Che siano stati aboliti in sede di legislazione ordinaria questi articoli, siamo perfettamente d'accordo: cioè, come principio generale di diritto, l'abolizione di queste norme vincolative della libera circolazione dei beni trova anche il nostro consenso. Ma badate, voi siete al di fuori della realtà quando portate questo argomento! Qui siamo in regime di leggi eccezionali e vincolative. Quando voi vincolate le locazioni, che cosa fate? Riconoscete che permane ancora una situazione eccezionale. Pensate come l'onorevole Rocchetti che situazioni eccezionali non esistono, sol perché egli è di una provincia fortunata che non ha crisi di alloggi, oppure credete che la situazione sia quella che hanno descritta i ministri Grassi, Tupini e Fanfani, cioè una situazione di particolare gravità? Se la situazione è eccezionale, dovete accettare la nostra soluzione.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo 42-ter.

(Non è approvato).

Poiché gli articoli aggiuntivi successivi, e cioè il 42-*quater*, il 42-*quinquies*, il 42-*sexies*, il 42-*septies* e il 42-*octies*, sono strettamente legati all'articolo testé votato, si intendono decaduti.

Passiamo all'articolo 43:

ART. 43.

« Le disposizioni della presente legge sulla proroga dei contratti di locazione e sul divieto di aumento dei canoni non si applicano alle locazioni degli immobili che siano stati costruiti o si costruiscano dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonché alle locazioni degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici e ricostruiti, dopo la data medesima, a cura del proprietario ».

La minoranza della Commissione propone la soppressione di questo articolo.

BRUNO. Svolgo la proposta soppressiva della minoranza.

Facciamo l'ipotesi che una bomba distrugga casa e masserizie dell'inquilino che abita nell'immobile. La legge del 1945 fa obbligo al proprietario di riparare la casa, tanto è vero che attualmente funzionano nelle preture delle Commissioni formate dal pretore, da un rappresentante della categoria degli inquilini e da un rappresentante di quella dei proprietari, le quali, con l'aiuto del Genio civile, determinano le riparazioni da apportare alle case e obbligano i proprietari a fare tali riparazioni. Nel caso in esame, il proprietario, solo perché ha riparato la casa, può mettere fuori l'inquilino. Se si tratta invece di danni non derivanti da cause belliche, il trattamento riservato all'inquilino è diverso.

Porto un esempio: il comune di Matera ha già dichiarato pericolanti alcuni quartieri. Si è verificato uno scoscendimento del terreno, sono cadute due stanze, e il pretore ha emesso una ordinanza per obbligare il proprietario a riparare l'immobile. Il proprietario deve riparare, e l'inquilino conserva il diritto di rimanere nella casa. Ora, io non capisco il perché di questa disparità di trattamento in casi quasi identici.

PRESIDENTE. L'onorevole Balduzzi ha presentato il seguente emendamento:

« Sostituire l'ultima parte, dalla parola: nonché, con la seguente: nonché a tutte le locazioni degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici e ricostruiti, dopo la data medesima,

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

a cura diretta del proprietario, avendo riguardo all'intero immobile e non ad ogni singola unità locatizia ».

BALDUZZI. Io credo che il mio emendamento non abbia bisogno di particolari delucidazioni. L'emendamento risponde alla esigenza di precisare, in modo inequivocabile, che l'immobile danneggiato per più della metà in seguito ad eventi bellici non è sottoposto nella sua interezza alle disposizioni limitative contemplate nella legge in esame.

PRESIDENTE. Gli onorevoli Paolucci e Capalozza hanno presentato il seguente emendamento aggiuntivo:

« Aggiungere il comma seguente:

« Si applicano, invece, quando gli immobili predetti siano stati riparati o ricostruiti, in tutto od in parte, a cura ed a spese dell'inquilino; in tal caso le facoltà previste dagli articoli 4 e 5 possono essere esercitate solo dopo che l'inquilino stesso abbia scomputato sul canone di affitto l'ammontare del suo credito per quelle spese, coi relativi interessi ».

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Questo emendamento è del tutto subordinato rispetto al nostro emendamento soppressivo.

PRESIDENTE. L'onorevole Adonnino ha presentato il seguente emendamento sostitutivo:

« Unificare l'ultimo comma dell'articolo 1 e dell'articolo 43 nel seguente testo:

ART. 43.

« Sono liberi da ogni vincolo, i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, salvo che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione, o novazione di contratti precedenti; ed i contratti di locazione e sublocazione degli immobili che siano stati costruiti o si ricostruiscano dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonché degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici, e ricostruiti dopo la data medesima a cura del proprietario ».

ADONNINO. Il mio emendamento si ispira ad una questione di coordinamento. È meglio riunire gli articoli 1 e 43, perché a me pare che tenendo staccate le due disposizioni si potrebbe dar luogo a qualche inconveniente e a qualche dubbio. Si prenda per esempio il caso di un immobile distrutto dalla guerra e

rifatto nel 1948 (parlo di distruzione per meno della metà): secondo l'articolo 43 il contratto dovrebbe essere prorogato, mentre per l'articolo 1 l'immobile non deve essere soggetto a vincolo, perché si tratta di un contratto nuovo.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Non possiamo accettare l'emendamento Balduzzi, perché è restrittivo: non è concepibile che, se in una casa può essere riparato un appartamento, questo non debba avvantaggiarsi dell'articolo 43, perché non si ripara l'intero immobile.

Per quanto riguarda in genere l'articolo 43, faccio presente ai colleghi della minoranza che questo articolo non è altro che la ripetizione dell'articolo 12 della legge precedente, che così diceva: « Le disposizioni sulla proroga dei contratti di locazione non si applicano alle locazioni degli immobili costruiti dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, nonché alla riparazione degli immobili distrutti o danneggiati ». Noi non abbiamo fatto che riprendere una situazione di fatto per trasportarla nell'articolo 43. Quindi, se vogliamo incoraggiare la ricostruzione, e se vogliamo andare verso un regime di libertà, non possiamo che ripetere quella disposizione.

Accettiamo l'emendamento Adonnino perché non sposta la sostanza delle disposizioni, ma è un emendamento di coordinamento. Non accettiamo l'emendamento aggiuntivo Capalozza-Paolucci.

CASSIANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Per quanto riguarda l'emendamento Balduzzi, mi rimetto alla Commissione. Per quanto riguarda l'emendamento Adonnino, lo accetto. Non accetto le proposte della minoranza.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Questa disposizione dell'articolo 43 è, in sostanza, in contraddizione logica con quanto stabilisce l'articolo 42 già votato, e direi che è in contraddizione con la stessa disciplina legislativa della materia contenuta nel Codice civile. In altri termini, l'articolo 43 viene ad essere restrittivo rispetto alla vigente legislazione codificata. Perché? Perché nella legislazione codificata è l'inquilino che ha il diritto di chiedere la risoluzione del contratto, non il proprietario, nell'ipotesi in cui la casa sia inabitabile. Sarebbe stupefacente che in una legislazione eccezionale, che vuole andare incontro alle necessità degli inquilini, si stabilisse una norma che sia più restrittiva della legislazione comune!

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Insistiamo nel dichiararci contro la sop-

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

pressione e contro l'emendamento Balduzzi. Per quanto riguarda la soppressione, non vi è dubbio che la norma dell'articolo 43 non contrasta affatto con quella dell'articolo 42, ma la integra, in quanto per l'articolo 42 si tratta di riparazione, mentre per l'articolo 43 si tratta di ricostruzione o di riparazione per più della metà. Ora, poiché è evidente che in questo immobile l'inquilino non vi può più stare, e anche se vi rimane può essere messo fuori per l'articolo 8, evidentemente ci troviamo in presenza di un caso in cui per necessità di costruzione al diritto dell'inquilino si sovrappone l'interesse pubblico della ricostruzione. Quando la ricostruzione è avvenuta, è evidente che l'inquilino non può più rientrare nella casa alle condizioni di prima, perché chi ha ricostruito ha speso molto e non si può pensare che egli possa far rientrare l'inquilino facendogli pagare lo stesso fitto di prima.

Per quanto riguarda l'emendamento Balduzzi, esso è direttamente connesso a questo principio. Innanzitutto, per immobile si deve intendere l'appartamento, e non l'intero immobile: il Ministro ha ripetuto diverse volte questo concetto ed ha detto che nella legge per edificio si deve intendere l'intero immobile e per immobile si deve intendere l'unità immobiliare, cioè il solo appartamento. Sono contrario all'emendamento Balduzzi, perché secondo questo emendamento si verrebbe all'assurdo che, se un edificio intero è stato danneggiato per oltre la metà, l'appartamento singolo potrebbe essere esente da vincoli e affittato a prezzi nuovi, mentre se non è stato danneggiato oltre la metà lo si dovrebbe affittare al vecchio prezzo. E questo è un assurdo.

CODACCI PISANELLI. L'onorevole Capalozza ha detto che vi è una contraddizione fra la legislazione vigente in materia di locazione secondo il Codice civile e questo articolo 43. L'onorevole Bruno ha portato l'esempio di Matera delle case pericolanti. In questi casi, io devo far presente che vi è sempre una certa responsabilità da parte del proprietario che, affittando l'appartamento, dovrebbe garantirne la stabilità. Non sarebbe una responsabilità strettamente detta, ma da parte del proprietario vi è sempre una responsabilità oggettiva. Ed allora, è giusto costringerlo a riparare l'appartamento.

Qui, invece, siamo nell'ipotesi dell'evento bellico, e quindi non vi è responsabilità da parte del proprietario. Le due ipotesi non sono quindi paragonabili. Anche in senso giuridico non sono eguali, perché nel primo caso vi è la responsabilità oggettiva da parte del proprietario.

Per questi motivi, io voterò contro la soppressione.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento soppressivo proposto dalla minoranza.

(Non è approvato).

PRESIDENTE. Passiamo all'emendamento Balduzzi.

BRUNO. Parlo per dichiarazione di voto sull'emendamento Balduzzi. Prego di considerare l'intero edificio anche nell'ipotesi di condominio. Se questo edificio è distrutto per più della metà e viene ricostruito a cura dei proprietari, questo edificio è o non è soggetto nella sua interezza alle disposizioni di legge?

Mi pare in sostanza che la dizione dell'emendamento meriti qualche chiarimento.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Io vorrei pregare l'onorevole Balduzzi di ritirare l'emendamento, perché la terminologia in esso usata è contrastante con quella della legge e con l'interpretazione costante che il ministro ha dato, per cui resta fissato il concetto che nella legge edificio significa intero immobile e immobile significa appartamento. Quindi, siccome l'onorevole Balduzzi vuole dire lo stesso di quello che diciamo noi, ma con parole diverse, io lo prego di ritirare l'emendamento.

BALDUZZI. Per mancanza di precisazioni, si sono avute sentenze discordi. Bisogna chiarire questi punti. Noi qui siamo nel caso di un immobile distrutto per più della metà.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Nel testo della legge, edificio significa il complesso immobiliare, immobile significa appartamento. Ora, l'onorevole Balduzzi non vorrà che rifacciamo daccapo la legge, sostituendo, là dove si dice immobile, un'altra parola. L'onorevole Balduzzi deve accettare questo concetto. Quindi, dovrebbe ritirare l'emendamento, che non può essere accettato da noi, anche per un motivo di preclusione.

Tutto questo è stato già sancito in altra norma, e precisamente nell'articolo 8, dove è detto che si può mandar via un inquilino che si sia rintanato in una stanza, quando si tratta di un edificio gravemente danneggiato di cui sia necessaria la ricostruzione. Perciò l'onorevole Balduzzi è pregato di ritirare il suo emendamento.

BRUNO. Vi sono equivoci sul pensiero della maggioranza?

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Abbiamo detto che, in una casa di cento appartamenti, qualora un solo appartamento venga distrutto per la metà e ricostruito, an-

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

che se gli altri 99 appartamenti restano in piedi, quel solo appartamento ha diritto ad avvantaggiarsi di queste disposizioni.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Qui vi è grande confusione: occorre che almeno i relatori di maggioranza si mettano d'accordo fra loro!

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Noi siamo d'accordo.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Comunque, desidero porre anch'io un quesito. Esiste un edificio: la metà di esso è locata ad una persona, l'altra metà dell'edificio (che può essere formata di dieci-quindici stanze) è locata a quattro o cinque famiglie che hanno quale uno, quale due, quale tre locali. Si deve ripristinare quella metà dell'appartamento che è locata ad una sola persona. Vi pare possibile che per sistemare metà o più della metà dell'edificio locato ad una sola persona se ne debbano andare dall'edificio quattro o cinque famiglie? Pongo un quesito ai relatori: non è necessario che rispondiate con dei clamori. In questo caso, quelle famiglie che sono conduttrici dell'altra parte dell'edificio, debbono abbandonare lo stabile, perché il proprietario ha diritto di ricorrere all'articolo 43?

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Rispondo subito. Anzitutto mi rivolgo all'autorità del Presidente affinché si invochi su questo punto la preclusione. Nell'articolo 8 abbiamo stabilito cosa avviene quando, di un appartamento distrutto dalla guerra, si può ottenere in determinate condizioni il rilascio da parte del conduttore. Da questo punto di preclusione derivano altre conseguenze, soprattutto l'approvazione di questo articolo. Se vogliamo fare dell'accademia e della scherma ideologica fra noi potremo discutere fino a domani nascondendoci i nostri pensieri, ma se vogliamo essere sinceri non possiamo che essere d'accordo. Infatti, prescindendo da qualsiasi valutazione sull'ampiezza dell'edificio, noi diciamo una cosa molto semplice: prendiamo l'immobile come una entità a sé. Quando un appartamento è distrutto per meno della metà, si fa la ricostruzione ed il contratto continua; quando invece — ed è questo l'articolo 8 — è danneggiato per più della metà e l'inquilino si è rintanato in una stanza abitabile, allora la proroga è esclusa e l'inquilino può essere mandato via. Vi pare questo un concetto censurabile? Se vogliamo creare equivoci per mandare all'aria la legge, allora rispondiamo di sì. Se vogliamo invece obiettivamente dire che cosa si deve fare, allora dobbiamo considerare l'appartamento in sé.

Cosa può importare al proprietario di un solo appartamento se sia distrutta più o meno della metà di tutto il palazzo in condominio? In questo modo si ostacola la ricostruzione.

BRUNO. Nel vostro vocabolario « immobile » vuol dire « appartamento ».

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Invoco l'autorità del Presidente perché confermi che « immobile » vuol dire « appartamento », perché in tutta la struttura della legge è stato sempre dato questo significato univoco. Quindi non possiamo che essere d'accordo.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ci volete forse impiccare, anche quando siamo d'accordo con voi? Il mio quesito tendeva soltanto ad avere una precisazione da parte dell'onorevole Rocchetti, il quale ha detto una cosa perfettamente esatta, in quanto questa norma deve essere posta in relazione all'articolo 8. Se l'interpretazione è che per immobile si intende « unità locativa immobiliare », cioè appartamento, potremmo lasciare ogni discussione. Senonché io domando: perché invece di dire « immobile » non usiamo questa espressione « unità locativa immobiliare » più tecnicamente esatta? In tal modo, eliminiamo ogni possibilità di equivoco.

PRESIDENTE. Onorevole Capalozza, devo confermare che il termine « immobile » è stato usato in tutti i precedenti articoli con questo preciso significato.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma allora perché abbiamo sancita la disposizione dell'articolo 43, se già esiste l'articolo 8? A maggior ragione potrà sorgere il dubbio da me prospettato, in quanto l'interprete potrà ritenere che l'articolo 43 abbia voluto dire una cosa diversa da quella dell'articolo 8. Se si volesse dire la stessa cosa, non avrebbe ragione di esistere l'articolo 43. Ed allora, o sopprimiamo l'articolo 43 richiamandoci all'articolo 8 con queste precisazioni messe a verbalé, oppure, se con l'articolo 43 vogliamo ribadire il concetto espresso con l'articolo 8, dobbiamo usare l'espressione « unità locativa immobiliare », onde evitare discordanze esegetiche. L'onorevole Rocchetti dice che vogliamo perder tempo. È precisamente il contrario: noi vogliamo evitare che si perda tempo nelle aule della giustizia e vogliamo far sì che i cittadini e anche i magistrati sappiano chiaramente quel che la legge vuol dire.

Se consultate il significato della parola « immobile », sarà difficile che troviate un solo dizionario per il quale « immobile » voglia dire « appartamento ». Immobile urbano, in realtà, vuol dire « edificio » anche se è vero.

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

che l'appartamento, cioè una parte dell'edificio, è pure esso un immobile: da ciò nasce l'equivocità della formula.

Secondo l'interpretazione autentica dei relatori di maggioranza, che pare sia quella di tutti, inseriamo, dunque, il termine « unità locativa immobiliare ». Concludo, perciò, con una richiesta formale di sostituzione della parola « immobile » con le altre: « unità locativa immobiliare ».

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Desidero ricordare all'onorevole Capalozza, il quale con sottigliezza ed abilità cerca di confondere le acque, che l'ipotesi dell'articolo 8 è molto più larga dell'ipotesi dell'articolo 43, in quanto nell'articolo 8 è detto che « la proroga può essere esclusa quando l'immobile locato fa parte di edificio gravemente danneggiato di cui sia necessaria la ricostruzione ». Quindi questa disposizione si riferisce all'intero edificio e prevede il caso che la ricostruzione venga ostacolata dall'occupazione di un solo appartamento.

Invece l'ipotesi dell'articolo 43 non è che la ripetizione di una disposizione di legge già in atto, e comprende il caso anche di un solo appartamento ricostruito.

BRUNO. Io sono contrario anche alla dizione proposta dall'onorevole Capalozza, perché la formulazione « unità locativa immobiliare » si presta a dubbi interpretativi.

PRESIDENTE. Mi pare che, prima di mettere in votazione gli emendamenti, sia necessario che io richiami l'attenzione della Commissione sul fatto che il relatore, riferendosi alle precedenti dichiarazioni del ministro e alle precedenti discussioni, ricorda che in tutto il contesto della legge, quando si parla di « immobile », si intende appartamento, negozio, ecc. Quando invece si fa riferimento al complesso degli immobili, si usa la dizione « edificio ».

Pongo ora in votazione l'emendamento Balduzzi.

(Non è approvato).

Passiamo alla votazione dell'emendamento Capalozza:

« Sostituire la parola: immobile, con la dizione: unità locativa immobiliare ».

CODACCI PISANELLI. Io mi richiamo anche al concetto di cosa mobile e immobile. Quando noi parliamo qui di immobile, non usiamo una espressione imprecisa. Invece, se diciamo « unità locativa », possiamo dar luogo a confusione.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento Capalozza.

(Non è approvato).

Pongo in votazione l'articolo 43, nel testo proposto dall'onorevole Adonnino, accettato dal relatore e dal Governo.

(È approvato).

Pongo in votazione ora il comma aggiunto proposto dagli onorevoli Paolucci e Capalozza.

(Non è approvato).

L'articolo 43 risulta pertanto approvato nel testo seguente:

« Sono liberi da ogni vincolo, i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, salvo che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione, o novazione di contratti precedenti; ed i contratti di locazione e sublocazione degli immobili che siano stati costruiti o si ricostruiscono dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonché degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici, e ricostruiti dopo la data medesima a cura del proprietario ».

Si intende, pertanto, che in sede di coordinamento l'ultimo comma dell'articolo 1, inserito ora nell'articolo 43, sarà soppresso.

Passiamo all'articolo 44:

« Se la richiesta degli aumenti, disposta nell'articolo 8 e nel comma primo dell'articolo 10, è fatta entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli aumenti decorrono dal 1° gennaio 1949: se è fatta successivamente, decorrono dalla data della richiesta ».

« Sarà operato il conguaglio in più o in meno tra gli aumenti corrisposti in forza della legge 30 dicembre 1948, n. 1471 e quelli stabiliti con la presente legge ».

L'articolo 44 era fondato sulla premessa, che gli aumenti avessero inizio dal 1° gennaio 1949. Ma, come i colleghi ricordano, fra maggioranza e minoranza si addivenne in sede di votazione dell'articolo 8, ad un accordo, per il quale la decorrenza degli aumenti fu fissata dal 1° gennaio 1950. Quindi non c'è più ragione di parlare di arretrati. Pertanto questo articolo 44 deve essere sop-

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

presso. Se non vi sono obiezioni, così rimane stabilito.

(Così rimane stabilito).

La minoranza della Commissione ha proposto i seguenti articoli 44-*bis* e 44-*ter*:

« Non possono essere in alcuna guisa aumentati, quanto ai contratti stipulati successivamente alla entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, i canoni di locazione e di sublocazione corrisposti alla data del 31 dicembre 1948.

« Ai trasgressori si applica la sanzione di cui all'articolo 19, quarto comma ».

« Le Sezioni specializzate della Pretura funzionano come commissioni per l'equo affitto e possono essere adite per la determinazione dei canoni relativi ai contratti non soggetti alla disciplina vincolistica, in quanto stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, e relativi ai contratti stipulandi, e giudicheranno in base alle condizioni generali e locali del mercato locativo e agli altri criteri indicati negli articoli 7-*bis*, 8, 9 e 10 ».

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza*. Faccio formale eccezione di preclusione. Questi due articoli della minoranza, il 44-*bis* e il 44-*ter*, mirano ad introdurre nei contratti costituiti successivamente al 1° marzo 1947 dei nuovi vincoli. Col 44-*bis* si vuole articolare il blocco anteriore, cessato con la legge del 1947. L'articolo 44-*ter* introduce il principio dell'equo affitto, nel senso che i canoni liberamente pattuiti possono essere moderati dall'equo affitto.

Io penso però che queste questioni non possono essere nemmeno espresse e vagliate, perché vi è una precisa preclusione che deriva dalla legge. Al primo comma dell'articolo 1 abbiamo stabilito infatti che sono liberi da ogni vincolo i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo del febbraio 1947.

CASSIANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Mi associo al relatore.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Io faccio rilevare che non v'è preclusione, in quanto il testo che è stato votato dalla Camera non è stato altro (e ne fanno fede gli atti parlamentari) che una diversa formulazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata nel testo della maggioranza, secondo cui non spetta alcuna proroga per i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto del febbraio 1947, n. 39. Ci si è riferiti alla proroga, pur parlando di

vincoli. È evidente che, anche se diversa e apparentemente più ampia possa sembrare la formulazione adottata dalla Camera, questa formulazione non può in alcun modo riguardare la questione dei canoni, e questo perché la norma è sotto il Capo II che riguarda la proroga dei contratti di locazione, mentre la materia riguardante i canoni fa parte del Capo III.

Invero, se con l'esclusione di ogni vincolo, si fosse voluta risolvere la questione dei canoni, anziché solamente la questione della proroga delle locazioni e sublocazioni, la relativa disposizione sarebbe stata ospitata nella parte generale, nel Capo I sulla cessazione del regime vincolistico, che era nel disegno originario.

Ora, essendo stato l'articolo 1, costituente il Capo I, abolito allorché si è discusso il Capo II sulla proroga dei contratti di locazione, non poteva non discutersi che di quello a cui il Capo II si riferiva.

Dunque, la preclusione non c'è per quanto attiene all'articolo 44-*bis*; e c'è ancor meno per quanto attiene all'articolo 44-*ter*. L'articolo 44-*ter* ripete la legislazione vigente, poiché ancora funzionano le Commissioni dell'equo affitto.

Il ragionamento che fa l'onorevole Rocchetti, che nessuno ricostruirebbe se ci fossero le Commissioni dell'equo affitto, non regge, perché le Commissioni dell'equo affitto determinano la misura dei canoni secondo il mercato, cercando di dare uniformità a quelli che sono i criteri per la determinazione dei canoni, tenuto conto delle particolari situazioni del luogo e delle particolari condizioni delle unità locative eliminando le troppo evidenti e vergognose sperequazioni speculative.

BELLAVISTA. La questione, secondo me, è questa: l'argomento sollevato dall'onorevole Capalozza ha valore solo per quello che ha detto in un secondo tempo, in quanto sarebbe un classico caso di interpretazione restrittiva per l'uno ed estensiva per l'altro.

Si parla di vincolo. Il vincolo è qualche cosa che si contrappone alla libertà. Qualsiasi limitazione della libertà assoluta della cosa propria costituisce un vincolo. La eccezione dell'onorevole Capalozza ha un certo valore in questo senso: a quale vincolo, al di fuori della nuda eccezione del termine, si è riferita la Camera quando approvava l'articolo 1? Ad ogni e qualsiasi vincolo o soltanto al vincolo nascente dalla proroga?

Si è parlato della materia attinente all'articolo 44-*bis* e non se ne è parlato nel Capo I della legge. Io penso che la confusione non

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 1949

vi possa essere, e cioè che l'eccezione di vincolo all'articolo 1 debba essere relativa soltanto alle proroghe.

ARTALE, *Relatore per la maggioranza*. Il relatore, di fronte alle considerazioni dell'onorevole Bellavista e dell'onorevole Capalozza, ritiene opportuno ribadire questo concetto, già ampiamente discusso e svolto in sede di Commissione, quando l'onorevole Bellavista non era presente.

Con la dizione « sono liberi da ogni vin-

colo », la Camera ha inteso dire che tutti i contratti successivi al decreto legislativo 27 febbraio 1947 sono liberi da ogni vincolo sia per quanto riguarda la durata del contratto e sia per quanto riguarda l'ammontare del canone.

PRESIDENTE. Rinvio il seguito della discussione ad altra seduta.

La seduta termina alle 10.30.