

N. 4201-3975-A

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

COMPOSTA DEI DEPUTATI

AMASIO, AMENDOLA PIETRO, ANGELINO PAOLO, AZZARO, BERAGNOLI, BIANCHI FORTUNATO, BONAITI, BORRA, BOSISIO, BREGANZE, Busetto, CACCIATORE, CORGHI, CRUCIANI, CUCCHI ANGELO, DEGAN, DIETL, DI GIANNANTONIO, FORTUNA, FULCI, GALDO, MARTINI MARIA ELETTA, MARTUSCELLI, MAZZONI, MILIA, MONTANTI, NANNINI, NUCCI, ORIGLIA, PAGLIARANI, PATRINI, PENNACCHINI, QUARANTA, RAUCCI, REGGIANI, RE GIUSEPPINA, RICCIO, RUFFINI, RUSSO SPENA, SCRICCIOLO, SIMONACCI, SPAGNOLI, TAVERNA, TODROS, ZINCONE

(RELATORI BONAITI E CUCCHI)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

(REALE ORONZO)

DI CONCERTO COL MINISTRO DEL BILANCIO

E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

(PIERACCINI)

COL MINISTRO DELLE FINANZE

(PRETI)

COL MINISTRO DEL TESORO

(COLOMBO EMILIO)

COL MINISTRO DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

(ANDREOTTI)

E COL MINISTRO DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO

(CORONA ACHILLE)

nella seduta del 28 giugno 1967

Conversione in legge del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, concernente: «Disciplina transitoria delle locazioni degli immobili urbani»

E SULLA

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SPAGNOLI, RE GIUSEPPINA, TODROS, AMENDOLA PIETRO, LACONI, MICELI, BARCA, Busetto, TOGNONI, D'Alessio, AMASIO, BERAGNOLI, MAZZONI, PAGLIARANI, ZOBOLI, CORGHI, GUIDI, COCCIA

Presentata l'11 aprile 1967

Proroga dei contratti di locazione di immobili urbani

Presentata alla Presidenza il 15 luglio 1967

ONOREVOLI COLLEGHI! — Col 30 giugno 1967, com'è noto, veniva a scadere ed a perdere efficacia tutto quel complesso di norme speciali che riguardano le locazioni urbane.

Si tratta più esattamente di quelle norme che, in deroga al principio dell'autonomia contrattuale, propria del nostro sistema, si sono succedute e si sono venute prorogando dal dopoguerra in poi, per regolare, in forma imperativa, una parte del settore locatizio. Scopo e finalità, ovvio, erano quelle di evitare che si determinassero pericolose tensioni dei prezzi, in un settore che investe il bene primario della casa, in un mercato che, a causa delle distruzioni belliche prima, e di altri fenomeni poi, si presentava fortemente squilibrato.

Il relatore ha già avuto modo di illustrare con sufficiente ampiezza la natura, l'importanza, la complessità e la delicatezza del fenomeno locatizio nella relazione che accompagnava per l'Aula il disegno di legge n. 3129-bis. A tale relazione, quindi, ritiene di poter rinviare gli onorevoli colleghi senza peccare di irriguardosità, anche in considerazione del ristretto limite di tempo lasciato a sua dispo-

sizione per la presentazione della presente relazione che si limiterà all'esame del disegno di legge n. 4201 per la conversione in legge del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, concernente la disciplina transitoria delle locazioni degli immobili urbani.

Le norme speciali con scadenza al 30 giugno 1967 riguardano:

1) la proroga dei contratti di locazione stipulati anteriormente al 1° marzo 1947, per uso abitazione non di lusso e per taluni altri casi dalla legge indicati;

2) il blocco dei canoni disposto con la legge 6 novembre 1963, n. 1444, per i contratti di locazione ad uso di abitazione stipulati dal 1° marzo 1947 al 7 novembre 1963, e con decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1356, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 30, per i contratti stipulati dal 1° marzo 1947 al 10 novembre 1964, riguardanti i locali destinati ad attività artigiana, di piccolo commercio, professionale, culturale, sindacale, assistenziale, cooperativistica, di istruzione;

3) la disdetta dei contratti, la convalida e la esecuzione degli sfratti. In virtù delle predette norme, che numerose si sono succe-

dute nel corso del passato ventennio, il regime delle locazioni si presenta oggi diviso in tre settori:

- a) contratti a pieno regime di blocco per durata a canone (blocco ante 1947);
- b) contratti a canone bloccato (blocco 1963);
- c) contratti a regime libero.

Rinviano alle tabelle di dettaglio contenute nella sopra ricordata relazione al disegno di legge n. 3129-*bis*, si ricordano qui, in sintesi, i dati statistici che riguardano il fenomeno, riferibili alla data del 20 gennaio 1966:

| | |
|-------------------------|---------------|
| abitazioni esistenti in | |
| Italia | n. 14.671.000 |
| abitazioni godute dai | |
| proprietari | » 7.562.000 |
| abitazioni godute in | |
| affitto | » 6.018.000 |
| abitazioni godute ad | |
| altro titolo | » 1.091.000 |

delle abitazioni godute in affitto:

1.045.000 circa sono comprese nel blocco ante 1947;

3.540.000 circa sono comprese nel blocco 1963.

La contemporanea fusione di tre differenti regimi giuridici regolanti lo stesso settore ha sempre costituito motivo di preoccupazione per i riflessi negativi che tale strana situazione produce e comporta e per le ingiustizie talora macroscopiche che si sono venute determinando; costante fu il desiderio di porvi rimedio, che ha però sempre trovato ostacolo nel fatto che il mercato locativo non ha mai raggiunto un grado di equilibrio ritenuto sufficiente, specie dal punto di vista qualitativo, per consentire il superamento dei regimi vincolistici, senza il timore di provocare situazioni di disagio in una cerchia ristretta di cittadini.

E ciò anche se è doveroso riconoscere che passi notevoli sono stati compiuti nei decorsi anni e che la situazione è da considerarsi oggi sensibilmente migliorata.

Numerose proposte di legge di iniziativa parlamentare sono state presentate sulla materia in questa Legislatura, per esaminare le quali si è ritenuto utile la costituzione di una Commissione speciale. Il Governo ha fatto seguito con la presentazione del disegno di legge n. 3129, che, scelto quale testo base dalla maggioranza della Commissione, è stato sottoposto a laborioso esame ed a seria e meditata elaborazione.

Il risultato di quel lavoro trova la sua illustrazione nella più volte citata relazione che in unione al collega Cucchi, il relatore ha avuto l'onore di rassegnare all'Assemblea nei primi giorni dello scorso aprile, ed alla quale, per ragioni di brevità, si permette ancora una volta di fare rinvio.

Il disegno di legge n. 3129, di fronte alla scadenza di tutte le norme del regime vincolistico, traeva ispirazione dalle seguenti considerazioni:

1) che non era possibile né utile ripetere ancora una volta uno dei tanti provvedimenti di proroga indiscriminata pura e semplice, senza venir meno ad impegni assunti in sede governativa e parlamentare;

2) che la grave crisi edilizia, che tanta parte ha avuto sul negativo fenomeno congiunturale e che ancora ne ostacola in misura notevole il pieno superamento, suggeriva e reclamava provvedimenti intesi ad incentivare l'iniziativa privata nel settore, la quale trova nel regime vincolistico motivi, anche psicologici, di remora e di depressione;

3) che la situazione del mercato locativo, anche se sensibilmente migliorata negli ultimi tempi, non aveva raggiunto il necessario equilibrio per accogliere ed assorbire senza contraccolpi una immediata e totale liberalizzazione, che avrebbe oltretutto avuto serie ripercussioni sul congegno della scala mobile.

Sulla base di tali obiettive considerazioni il disegno di legge prospettava la graduale liberalizzazione del mercato locativo, da attuarsi nell'arco di tre anni a partire dal 1° gennaio 1967 per concludersi al 31 dicembre 1969.

I criteri di attuazione del principio della gradualità erano individuati nell'ampiezza e nell'indice di affollamento delle singole abitazioni, nonché nelle condizioni economiche dei conduttori in modo da pervenire soltanto da ultimo alla liberalizzazione delle abitazioni piccole, godute da conduttori economicamente meno provveduti.

Il criterio della gradualità aveva anche come presupposto l'impegno del Governo per una più incisiva azione nel settore dell'edilizia popolare nelle sue varie forme.

È stato di rammarico per molti il fatto che quel disegno di legge non abbia ottenuto l'onore dell'esame e della discussione in sede di Assemblea.

Il relatore non ha titolo per fare recriminazioni al riguardo; ritiene però doveroso respingere talune accuse che vengono avanzate a carico del Governo e della maggioranza da parte di opposizioni che a questo ri-

guardo e per più di un aspetto sono da ritenersi tutt'altro che indenni da responsabilità.

Il fatto è che approssimandosi la scadenza del 30 giugno 1967 e nella impossibilità ormai accertata di far compiere al disegno di legge l'intero *iter* parlamentare, il Governo ha ritenuto suo dovere provvedere col decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, onde evitare che, in difetto di nuove norme, il regime vincolistico venisse interamente a cessare, con le conseguenze facilmente immaginabili.

Il decreto-legge si muove nel solco ed in coerenza coi criteri già introdotti nel disegno di legge n. 3129, che avevano ottenuto il parere favorevole della Commissione speciale; ne ripete le ispirazioni, le motivazioni e, salvo qualche leggera variante, i contenuti.

Ribadita l'inopportunità di una proroga pura e semplice, constatata la impossibilità di un immediato e generale ritorno all'economia di mercato, poiché nel settore non si è ancora raggiunto un sufficiente equilibrio, il decreto-legge dispone la proroga del regime vincolistico al 30 giugno 1969, salvo talune eccezioni per le quali lo sblocco viene fissato al 31 dicembre 1967 ed al 31 dicembre 1968.

Si è discusso a lungo in Commissione sia in ordine alla data terminale della proroga sia in ordine alle eccezioni previste.

Si preferiva dall'opposizione liberale una data più ravvicinata. L'opposizione di sinistra, in coerenza con una specifica proposta di legge (n. 3975 Spagnoli ed altri), insisteva per una proroga globale di tutte le norme in materia vincolistica al 31 dicembre 1968 per dare modo — si è assunto — al Parlamento attuale ed a quello di prossima elezione, di affrontare il problema nella sua interezza. La maggioranza della Commissione ha sostenuto l'impostazione governativa che rispetta il criterio della gradualità, che pone in movimento l'auspicato processo di normalizzazione senza escludere l'opportunità della ricerca di una regolamentazione organica e strutturale del rapporto locativo; ricerca che non potrà essere fatta dall'attuale Parlamento nei pochi mesi di vita che ancora gli rimangono, né dal nuovo Parlamento nei pochi mesi che separeranno la sua entrata in attività dalla proposta data del 31 dicembre 1968.

La data del 30 giugno 1969 indicata dal decreto-legge appare quindi, anche a questi fini, la più realistica, al di là delle opposizioni di fondo al criterio della gradualità.

Assai controversa è stata la determinazione della sfera di applicabilità delle eccezioni per

le quali lo sblocco è previsto al 31 dicembre 1967.

Gioverà a tal riguardo rilevare che tale sfera è stata sensibilmente ristretta rispetto alle indicazioni contenute nel disegno di legge n. 3129; queste infatti prevedevano per il 31 dicembre 1967 lo sblocco di 1.180.000 contratti, di cui 290.000 appartenenti al blocco ante 1947 e 890.000 a quello 1963, mentre la impostazione del decreto-legge contempla lo sblocco di 682.000 contratti, di cui 167.000 appartenenti al regime 1947 e 415.000 al regime 1963.

Questi dati ci forniscono altresì le vere dimensioni del fenomeno, se si confrontano col numero delle locazioni esistenti nel paese.

La Commissione ha pure dibattuto il tema della opportunità di inserire, in sede di conversione, nel testo del decreto-legge, che reca norme transitorie, talune altre norme di carattere generale che la Commissione, in sede di esame del disegno di legge n. 3129 e di altre proposte di legge, aveva predisposto ed approvato.

Non sono stati ravvisati ostacoli formali al riguardo, ma, operata l'introduzione di alcune norme di minor rilievo, si è ritenuto di affidare all'Aula un più approfondito giudizio in merito.

Il testo del decreto-legge approvato nelle sue linee sostanziali è stato sottoposto a qualche integrazione e perfezionamento, rilevabili dalla lettura comparativa dei testi.

L'articolo 1 dispone la proroga al 30 giugno 1969 del vincolo dei contratti ante 1947, per locali destinati ad uso abitazione. Fanno eccezione: *a*) i contratti relativi ad alloggi composti di tre o più vani abitabili, con indice di affollamento inferiore ad uno; *b*) i contratti relativi a conduttori i quali, unitamente ai componenti la famiglia anagrafica, siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1967, per un reddito superiore a 2 milioni e mezzo.

Per queste categorie lo sblocco è previsto al 31 dicembre 1967, mentre lo sblocco è rinviato al 30 giugno 1969 per i conduttori che, pur ricadendo nella categoria di cui alla precedente lettera *a*) ai fini dell'indice di affollamento, versino in condizioni di disagio economico o appartengano a talune categorie elencate nell'articolo stesso.

Il testo approvato dalla maggioranza della Commissione, con parere contrario del relatore e del Governo, pone al primo comma, in aggiunta alle date del 31 dicembre 1967 e 30 giugno 1969 previste per la cessazione del re-

gime vincolistico, le parole « o alle scadenze consuetudinarie successive ».

Tale aggiunta non si ritrova più nei comma e negli articoli successivi non essendo più stata oggetto di discussione e di votazione, nell'intesa che se, in Assemblea, tale aggiunta sarà approvata, al primo comma dell'articolo 1, non potrà non essere ripetuta, per evidenti ragioni di uniformità, anche negli altri articoli.

Dibattuto è stato pure il contenuto del secondo comma dell'articolo 1 riguardante i criteri di identificazione dei conduttori che avranno diritto alla proroga fino al 30 giugno 1969 in dipendenza dello stato di disagio economico.

La formulazione adottata dalla Commissione intende attribuire carattere di esemplificazioni e non di tassatività alla elencazione delle categorie ivi menzionate.

È stato elevato dalla Commissione da due milioni a due milioni e mezzo il limite del reddito familiare previsto dall'ultimo comma.

L'articolo 2 riproduce gli stessi criteri dell'articolo 1 per quanto riguarda i contratti relativi « al blocco » dei canoni 1963.

L'articolo 3 detta i criteri di definizione dell'indice di affollamento, di famiglia, di abitazione, di vano abitabile, di vano accessorio.

È stata ribadita l'opportunità che i riferimenti siano fatti alla « famiglia anagrafica » quale risulta alla data del « 1° gennaio 1967 » per conseguire la migliore certezza possibile in situazioni la cui variabilità potrebbe indurre facili motivi ed occasioni di contestazioni e quindi di contenzioso.

Col parere contrario del Governo che ha formulato le sue riserve, la Commissione, a maggioranza, ha ritenuto di dover modificare la definizione di vano abitabile, sostituendo a quella contenuta nel decreto legge, ispirata a criteri tecnico-statistici, una definizione espressa in metri quadrati di superficie, sempre e solo nell'intento di ridurre l'area di ipotesi di contenzioso.

Sugli articoli 4, 4-bis e 5 relazionerà segnatamente il collega Cucchi trattandosi di materia alberghiera.

L'articolo 6 prevede la proroga al 31 dicembre 1968 del blocco dei contratti ante 1947

relativi ad immobili destinati ad attività artigiane, professionali e di piccolo commercio, così come l'articolo 7 proroga alla stessa data il blocco dei canoni relativamente ai contratti di immobili destinati ad attività artigiane, professionali ed altre.

L'articolo 8 stabilisce la necessità della disdetta per coloro, che alle scadenze della proroga, non intendono addivenire alla rinnovazione tacita del contratto.

Il termine di tale disdetta, previsto dal decreto-legge in tre mesi per tutti indistintamente i contratti, è stata portata a sei mesi per i contratti relativi a locali destinati ad uso diverso dalla abitazione.

L'articolo 9 del decreto legge è stato approvato in una nuova formulazione, distinta in due articoli che si ispirano a criteri — si ritiene — di maggior chiarezza e uniformità, per rendere di più facile applicazione gli istituti della graduazione e della proroga in sede di esecuzione di sfratto, accordando al Pretore la facoltà di protrarre la esecuzione stessa per un periodo massimo di un anno. Tale facoltà è accordata relativamente a tutti i contratti di locazione per uso abitazione, indipendentemente dalla data di stipulazione.

Per l'articolo 11 contenuto di novità presenta la norma con la quale viene istituita, nei comuni con popolazione superiore ai 400 mila abitanti, una commissione conciliativa composta dal giudice conciliatore e da due esperti. Non si tratta di una magistratura speciale perché i compiti della commissione sono di carattere esclusivamente conciliativo con esclusione di ogni e qualsiasi pronuncia. Si è voluto mettere a disposizione delle parti che lo richiedano e che vi aderiscano uno strumento per facilitare il raggiungimento di accordi in ordine al nuovo canone da corrispondere, relativamente ai contratti che vengono liberati dai vincoli legali in virtù del presente provvedimento. Stante la novità della istituzione pareva utile e prudente delimitarla ai maggiori centri urbani; la commissione, a maggioranza, col parere contrario del Governo e del sottoscritto relatore, ha ritenuto invece di estenderla anche ai comuni limitrofi o facenti parte del piano intercomunale.

BONAITI, *Relatore.*

ONOREVOLI COLLEGHI! — È mio compito trattare un aspetto particolare del decreto-legge n. 460 del 27 giugno 1967 concernente la « Disciplina transitoria delle locazioni degli immobili ordinari » e precisamente quello relativo alla disciplina delle locazioni alberghiere, essendo l'altra parte trattata dall'altro Relatore di maggioranza.

Tuttavia, prima di sviluppare l'oggetto specifico del mio interessamento, non posso esimermi dal pronunciarmi sulla intera materia che tanto ha appassionato la Commissione speciale dei fitti.

Anche l'opinione pubblica, attraverso la stampa, mostra un notevole interesse al provvedimento che insieme al collega Bonaiti ho l'onore di presentare a questa Camera, essendo intuibili le ripercussioni che la disciplina delle locazioni è destinata a comportare sul piano economico nazionale.

Si è molto discusso, anche in Commissione, sui diversi fenomeni che questo decreto, per il quale si chiede la conversione in legge, può determinare ed è mia opinione, a tale proposito, che i Colleghi che hanno paventato o paventano conseguenze di carattere negativo — certamente in buona fede — incorrano in un errore di valutazione circa la portata effettiva del provvedimento. Mi riferisco alle argomentazioni portate dai colleghi comunisti, basate essenzialmente sulla preoccupazione che lo sblocco parziale dei fitti contenuto nel decreto-legge possa avere per effetto di influire negativamente sul sistema economico nazionale e di creare irreparabili perturbamenti in numerose famiglie italiane.

Io condivido la tesi che lo sblocco dei contratti di affitto e la loro immissione nel libero mercato in forma indiscriminata creerebbe una situazione insostenibile; come pure sono convinto della necessità di rinviare una misura di liberalizzazione di largo respiro perché è fuori discussione che in caso diverso si metterebbe in movimento il meccanismo inflazionistico e si aggraverebbero enormemente le condizioni di vita di larga massa di cittadini; sono anche convinto della giustezza della posizione assunta dai sindacati dei lavoratori che si oppongono allo sblocco indiscriminato dei fitti; come sono convinto che, qualora noi dovessimo aprire una breccia di notevoli dimensioni nell'attuale legislazione vincolistica, de-

termineremmo una spinta psicologica verso la proprietà edilizia che, con ogni probabilità, approfitterebbe della situazione creando le condizioni deprecabili del 1963, allorché il Parlamento ha dovuto istituire un ulteriore blocco dei canoni, accanto a quello preesistente del 1947.

Ma proprio queste sono le ragioni che hanno indotto il Governo e la maggioranza ad agire con estrema prudenza, e infatti il provvedimento che portiamo all'esame della Camera, per la parte che si riferisce ad un primo sblocco parziale delle locazioni, è assai misurato e altrettanto limitato.

I colleghi sono a conoscenza che il blocco in vigore relativo ai contratti bloccati nel 1947 opera su circa un milione e 50 mila rapporti di locazioni; sono altresì a conoscenza che il blocco istituito nel 1963 opera su 3 milioni e mezzo circa di contratti di locazione. Complessivamente, dunque, abbiamo in Italia un regime vincolistico che opera su 4 milioni e mezzo circa di contratti e di canoni.

Il decreto-legge per il quale si chiede la conversione, propone lo sblocco di 167.000 contratti che risalgono al 1947 e di 417.000 contratti, invece, al 1963, per un numero complessivo di 584.000 contratti, mentre proroga il blocco di tutti gli altri, cioè circa 4 milioni di contratti, al 30 giugno 1969.

Peraltro, con le due norme previste rispettivamente al secondo comma dell'articolo 1 e al secondo comma dell'articolo 2 del decreto-legge, vengono esentati dallo sblocco e, quindi, prorogati al 30 giugno 1969, i contratti relativi ai conduttori o sub-conduttori che siano iscritti nell'elenco dei poveri, che versino in condizioni di grave disagio economico, o che siano pensionati, ciechi, mutilati, ecc.; purché i proventi complessivi del rispettivo nucleo familiare non superino le lire 100 mila mensili.

Per contro, vengono sbloccati alla data del 1968 i contratti relativi a conduttori o sub-conduttori la cui famiglia anagrafica sia iscritta, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1967, per un reddito superiore a lire 2 milioni e mezzo per i contratti bloccati al 1947 e a lire 3 milioni per i contratti bloccati nel 1963.

Appare, dunque, chiaro che la dimensione di questo sblocco parziale è molto limitata rispetto al numero dei contratti attualmente

IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

sottoposti a vincolo e, quello che più importa, si è adottato il criterio di scelta per i contratti da sbloccare dell'indice di affollamento, cioè, in altre parole, vengono sbloccati soltanto i contratti relativi a nuclei che, dai tre locali più servizi in avanti, abbiano un indice di affollamento inferiore ad uno. In tal modo

vengono salvaguardati tutti i nuclei familiari numerosi che generalmente dispongono di una condizione economica meno favorevole. Per maggiore chiarezza mi corre l'obbligo di indicare il numero preciso dei contratti che verranno liberalizzati dal 1° gennaio 1968 in rapporto all'indice di affollamento:

| | Contratti bloccati nel 1947 | | Contratti bloccati nel 1963 | |
|--------------------|---|----------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 3 locali | 19.182 54.737 | } 73.919 | 148.166 | } 29.799 118.367 |
| 4 locali | 6.580 20.849 22.035 | | | |
| 5 locali | 2.514 7.744 8.622 5.781 | } 24.661 | 71.450 | } 13.923 3.492 24.336 29.699 |
| 6 locali | 1.231 4.032 5.075 4.981 3.497 | | | |
| 7 locali | 237 148 265 58 149 | } 857 | 2.927 | } 406 454 1.460 453 154 |
| | | | | |

Come gli onorevoli Colleghi possono constatare, per gli alloggi di tre locali più servizi, il decreto-legge ne sblocca 73.919 relativi al 1947 e 148.166 relativi al blocco del 1963.

Desidero anche sottolineare nuovamente il fatto che nei 73.919 contratti che risalgono al 1947 agirà in modo rilevante la norma per l'esenzione dallo sblocco dei pensionati, trattandosi di nuclei familiari che risiedono in quella abitazione da oltre 20 anni.

Spero di essere riuscito, sia pure in modo sintetico a dimostrare la limitatezza del numero dei contratti che con l'attuale provvedimento vengono sbloccati a partire dal 1° gennaio 1968 e voglio aggiungere che il Governo e la maggioranza hanno di proposito circoscritto l'entità dell'operazione e adottato un criterio particolare nella extrapolazione dal blocco dei contratti da liberalizzare, proprio perché vengono condivise le preoccupazioni che sono state ampiamente espresse da quasi tutti i gruppi parlamentari. Sono, altresì, del parere che bene si è fatto a limitare

al minimo indispensabile le dimensioni dello sblocco parziale, perché non credo all'opinione diffusa in ambienti interessati e caldeggiata da taluni gruppi politici, che la crisi del settore edilizio sarebbe in stretto rapporto al blocco delle locazioni.

Rapporto tra blocco dei fitti e situazione del settore edilizio.

Su questo argomento la Commissione speciale dei fitti ha molto discusso all'epoca dell'esame del disegno di legge governativo e una larga eco di quelle discussioni ha presieduto anche al dibattito della Commissione medesima, riguardante la conversione del decreto-legge n. 460. Si è molto parlato delle difficoltà che attraversa il settore dell'edilizia residenziale e, sotto questo aspetto, la Commissione non ha avuto dubbi nel considerare la situazione assai grave.

È noto infatti il calo di rilevanti dimensioni verificatosi nella attività di progettazione e di costruzione nel settore dell'edilizia

abitativa, dal 1964 in avanti, come sono note le conseguenze che tale calo ha determinato sui livelli di occupazione degli addetti all'edilizia e, per fenomeno indotto, sull'occupazione dei settori collaterali.

Riassumo brevemente i dati relativi e accertati in occasione del dibattito parlamentare sulla conversione in legge del decreto-legge n. 1022 per l'edilizia agevolata, relativamente all'occupazione di settore.

Lavoratori occupati nell'edilizia residenziale.

| | |
|----------------|---------|
| 1963 | 675.000 |
| 1964 | 738.000 |
| 1965 | 599.000 |
| 1966 | 370.000 |

(I dati riguardano sia l'iniziativa privata che quella pubblica).

Si desume infatti che nel giro di due anni il settore abbia subito una flessione di attività di circa il 40 per cento, producendo una disoccupazione di circa 300.000 unità, cui deve aggiungersi la quota indotta nei settori collaterali che dovrebbe aggirarsi sulle 600.000 unità.

A questo punto, preso atto della gravità della situazione, la Commissione doveva valutare il ruolo negativo svolto dal blocco dei fitti.

La risposta è stata abbastanza chiara e recisa: la stasi dell'edilizia, si è detto, è da imputarsi a molti fattori, vuoi di carattere congiunturale, vuoi di carattere politico, che vanno dal prezzo che prevedibilmente era logico si sarebbe dovuto pagare dopo un periodo di *boom* generato essenzialmente da componenti speculative che si estrinsecavano nell'estrema libertà di costruire a danno di un sano inurbamento, a danno del paesaggio, a danno di una ordinata e lungimirante politica dei trasporti, ecc.; alla preannunciata volontà del Governo di porre fine al disordine urbanistico e con esso alla irrazionale crescita dei valori fondiari, mediante una nuova disciplina urbanistica.

Il blocco dei fitti in questa situazione ha giocato un ruolo puramente secondario, prova ne sia il fatto che il blocco era vigente e operante anche nel periodo del *boom*, senza per questo che abbia agito da remora al processo di espansione in atto nel settore.

E voglio anche aggiungere che sarebbe illusorio pensare che l'eliminazione del blocco abbia di per sé la capacità di rimettere in movimento il meccanismo di ripresa del set-

tore, almeno ai fini di un risultato apprezzabile e tangibile.

La ripresa del settore edilizio, a parere del relatore, potrà avvenire soltanto accelerando l'intervento pubblico sia sul piano della disciplina urbanistica, sia con l'auspicato provvedimento per l'edilizia convenzionata (collaborazione dello Stato con l'iniziativa privata), sia intensificando l'impegno per l'edilizia sovvenzionata (comuni - IACP - cooperative).

La maggioranza della Commissione ha convenuto su queste valutazioni e, in verità, anche il Governo ha espresso una opinione analoga e, quel che più conta, si è impegnato ad agire di conseguenza.

Un altro problema che ha appassionato la Commissione speciale, prima in sede di esame del disegno di legge governativo n. 3129-*bis*, poi in sede di esame del decreto-legge n. 460, è quello dell'equo canone.

L'EQUO CANONE.

Sull'equo canone il dibattito è stato il più ampio possibile ed è naturale se si tiene conto che, stabilita l'opportunità di non più prorogare il blocco, si trattava di decidere se dare e come dare una nuova disciplina al rapporto di locazione.

Il relatore di queste note è convinto della validità del principio dell'equo canone, nonostante non si nasconda le difficoltà obiettive che si frappongono alla sua realizzazione; difficoltà di carattere tecnico e difficoltà di carattere giuridico. Ma è anche convinto che nella situazione attuale la determinazione dei parametri per la sua attuazione, a parte le difficoltà di cui sopra, non gioverebbe ai fini del contenimento dei canoni degli alloggi in locazione.

Infatti non è possibile fare una politica dei prezzi (canoni d'affitto) se prima non si realizza una politica dei costi (incidenza sulle costruzioni - vedi costo delle aree e del denaro).

Sicché un parametro fissato per legge quando non si sia prima convenientemente agito sui costi di costruzione avrebbe per effetto di produrre o dei fitti altissimi - costo più remunerazione del capitale investito - oppure dei fitti alti - costo senza remunerazione del capitale.

Nel primo caso avremmo un equo canone che sanzionerebbe una politica della casa a prezzi intollerabili, nel secondo caso non avremmo alcuna politica della casa (salvo

quella pubblica) perché ogni iniziativa privata sarebbe destinata a cadere.

Oltre tutto i fitti derivanti da un siffatto equo canone, per il fatto di essere legalizzati per legge, sarebbero destinati a fare da punto di riferimento dei contratti in corso, con il risultato evidente di determinare un fenomeno di crescita generale dei canoni e, stavolta, con il supporto della sanzione di legge.

Probabilmente, allo stato delle cose, vi sarebbe la soluzione delle commissioni per l'equo canone senza parametri, che conferisce cioè al pretore la capacità di intervenire e decidere volta a volta sui ricorsi presentati; sono però ovvie, anche in questo caso, le prevedibili conseguenze.

Una cosa sembra certa al relatore: che sarebbe illusorio pensare di riuscire a risolvere, in regime di libertà economica, un grosso problema come quello dei fitti puramente e semplicemente con lo strumento legislativo. La soluzione vera sta nel modificare sostanzialmente la struttura del mercato abitativo mediante l'ingente immissione di alloggi a canoni sopportabili, siano essi prodotti dall'Ente pubblico, siano essi prodotti dal privato con il concorso ed il controllo dello Stato.

Certo questa non è la soluzione più rapida, però è certamente quella più seria e più responsabile.

Tuttavia, pur non pervenendo all'introduzione dell'equo canone nella disciplina legislativa che regola i contratti di locazione, il sottoscritto, insieme al correlatore di maggioranza, onorevole Bonaiti, ho presentato alla Commissione un emendamento inteso ad istituire nei grandi centri urbani commissioni conciliative al livello comunale nelle quali sono rappresentate le associazioni dei proprietari di casa e degli inquilini e la Commissione, all'unanimità, consenziente il rappresentante del Governo, ha approvato l'emendamento.

Queste commissioni opereranno in rapporto agli alloggi che vengono sbloccati il 1° gennaio 1968, quando, naturalmente, una delle due parti in causa ne faccia ricorso.

Le commissioni conciliative, come sono state concepite e approvate, non hanno effetto giuridico e tuttavia non sfuggirà a nessuno l'enorme importanza che esse sono destinate ad assumere tanto sotto il profilo dei molti casi che potrà risolvere, quanto per ciò che attiene ad una prima preziosa esperienza che si potrà realizzare nel campo dei difficili rapporti tra inquilino e proprietario di casa. Della esperienza ricavata potrà far tesoro il futuro legislatore allorché si tratterà, prima

del 30 giugno 1969, di compiere un altro tentativo per pervenire ad una organica disciplina del rapporto di locazione.

Mi consta che molti Colleghi sono piuttosto scettici circa i risultati cui potranno pervenire le Commissioni istituite a norma di questa legge. A tale proposito, mi sembra opportuno ricordare che durante il periodo prefascista, subito dopo la prima guerra mondiale, quando cioè esisteva una situazione alloggiativa grave almeno quanto l'attuale, a Milano l'allora sindaco Caldara aveva istituito un ufficio di conciliazione per la stessa materia e vi sono larghe testimonianze della utilità e dei buoni risultati di quella iniziativa.

Desidero a questo punto rispondere preventivamente anche in questa sede ad una sorta di processo alle intenzioni che da parte comunista è già stato fatto in Commissione, in riferimento a quello che accadrà alla data del 30 giugno 1969 per i contratti il cui blocco viene prorogato a tale data. Sarà il futuro Parlamento a decidere in merito, ed io penso che adotterà tale decisione tenendo conto delle caratteristiche che in quel momento presenterà il mercato abitativo, verificando l'equilibrio esistente tra la domanda di alloggio a prezzo tollerabile e l'offerta, tenendo conto altresì del grado di maturazione degli studi e del dibattito che riguarda la disciplina organica e definitiva del rapporto di locazione. Chi sostiene che è nella intenzione del Governo di procedere allo sblocco generale dei fitti dal 1° luglio 1969 sa perfettamente di fare una affermazione che non risponde assolutamente a verità ed incorre, probabilmente in buona fede, nel gravissimo errore di ingenerare un allarme ingiustificato nell'opinione pubblica. A questo riguardo non posso resistere alla tentazione di dire, a mia volta, che probabilmente il fatto di concentrare la critica basandola sul processo alle intenzioni, risponde alla esigenza di uscire in qualche modo dalla difficoltà di criticare un provvedimento che si presenta nel suo complesso come lo strumento adatto per contemperare le molteplici esigenze derivanti dalla complessa materia.

Prego gli onorevoli Colleghi di credere che non difendo questo provvedimento per ragioni di ufficio o di maggioranza, ma perché sono intimamente convinto del suo equilibrio interno e tranquillo sugli effetti che è destinato a produrre.

È vero, si modifica la tendenza di questi anni volta nella direzione di appesantire il

sistema vincolistico; ma è altrettanto vero che allorché il Parlamento adottò il provvedimento di blocco del 1963 lo definì di carattere eccezionale e si impegnò a trovare una soluzione che potesse consentire di passare dal blocco al controllo sui fitti. Infatti, nessun gruppo parlamentare, né allora né oggi, sostenne il mantenimento puro e semplice del blocco. Con il presente provvedimento è vero che viene rinviata la disciplina generale dei rapporti di locazione, ma nessuno è in grado di contestare la limitatezza dello sblocco parziale e la oculata scelta dei soggetti da sbloccare.

Sotto questo aspetto credo che non sfuggerà all'intelligente attenzione dei colleghi l'indirizzo implicito nel provvedimento che punta da una parte a liberalizzare i contratti relativi agli inquilini più tranquilli economicamente e dall'altra a garantire la tutela di legge per le categorie di cittadini a più basso reddito. Indipendentemente dalle dimensioni dell'operazione, che ripeto è assai limitata, viene dunque introdotto nell'attuale legislazione un principio dettato da una valutazione profondamente umana e sociale, principio che il Relatore si augura venga ripreso e consolidato nella prossima legislatura allorché il futuro Parlamento sarà chiamato a decidere in merito alla disciplina organica e definitiva dei fitti.

Una particolare attenzione è stata posta anche nei riguardi delle categorie commerciali, professionali, artigiane, per le quali si è adottata la misura della proroga al 31 dicembre 1968, con l'aumento del canone in vigore al 1° luglio 1967 e del 10 per cento dal 1° gennaio 1968.

Credo sia opportuno sottolineare il fatto che questi modesti aumenti operano soltanto a carico dei contratti che sono stati stipulati precedentemente al 1947, poiché anche in Commissione si è ingenerata un po' di confusione allorché si è ritenuto da parte di qualche commissario che tali aumenti fossero di carattere generale.

DISCIPLINA TRANSITORIA DELLE LOCAZIONI ALBERGHIERE.

Onorevoli colleghi, nel passare ora a trattare la parte che attiene espressamente al settore degli alberghi, pare giusto affermare in primo luogo la grande importanza che questo riveste nell'economia generale del Paese.

È vero che il nostro Paese è dotato di bellezze naturali le più suggestive e le più affa-

scinanti, tali da determinare di per sé un flusso spontaneo di visitatori e di ammiratori; come è anche vero che i nostri monumenti, le nostre chiese, i nostri musei ed i segni ancor palesi di una grande e antica civiltà, esercitano un grande fascino sugli estimatori di tutto il mondo; ma è anche vero che le nostre risorse naturali e il nostro immenso patrimonio artistico, quando non fossero opportunamente valorizzati con una politica del turismo, e quando dovesse malauguratamente venir meno una adeguata capacità ricettiva della nostra industria alberghiera, non sarebbero in grado di produrre un flusso turistico della dimensione registrata negli ultimi anni, con un moto progressivo che ha permesso di toccare nel 1966 la punta massima di circa 900 miliardi di lire.

Il relatore non vuole con ciò affermare che il decreto-legge in esame, che del resto affronta solo uno dei grossi problemi che affliggeranno alla conduzione della azienda alberghiera, sia decisivo ai fini di cui sopra; anzi, per la verità, il provvedimento in parola non risolve neppure la disciplina del rapporto di locazione, però non ne pregiudica la soluzione e, per gli emendamenti apportati dalla Commissione, la migliora.

Il relatore desidera soltanto sottolineare alla Camera l'estrema importanza della funzione che l'azienda alberghiera svolge nel Paese; vuole quindi illustrare il disegno di legge governativo licenziato dalla Commissione e precisarne i limiti; vuole porre in evidenza i problemi che rimangono insoluti e per i quali è auspicabile che il Parlamento provveda se effettivamente si vuole passare dalle affermazioni di compiacimento verso l'attività alberghiera, alla determinazione per legge delle condizioni che la rendano sempre meglio operante.

IL DECRETO-LEGGE PER LA PARTE RELATIVA AGLI ALBERGHI.

Sulla base delle disposizioni vigenti, le circa 37 mila aziende alberghiere che operano su tutto il territorio nazionale, fatte salve quelle che vengono gestite direttamente dai proprietari, sono regolate come segue:

a) i contratti stipulati anteriormente al 1° febbraio 1947 sono sottoposti al vincolo di cui al decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 33.

Si tratta dei così detti contratti a fitto bloccato che interessano all'incirca 4000 tra alberghi, locande e pensioni;

b) i contratti di locazione, quale che sia la data della loro stipulazione, relativi agli edifici che abbiano avuto destinazione alberghiera anteriormente al 4 gennaio 1947, sono soggetti alle norme di cui alla legge 24 luglio 1936, n. 1962, sul vincolo di destinazione e, per tale ragione, possono essere rinnovati dal Ministero del turismo.

Alla stessa disciplina di cui sopra sono sottoposti anche gli stabili, e ovviamente i relativi contratti, costruiti dopo il 4 gennaio 1947 con il contributo dello Stato.

In pratica ciò significa che il rapporto di locazione, teoricamente libero, viene di fatto condizionato dall'intervento del Ministero del turismo che è chiamato in causa in veste di mediatore e di arbitro, qualora il locatore ponga questioni di modifica della destinazione di uso dello stabile, oppure problemi di revisione dell'entità del canone;

c) i contratti che non rientrano nei due punti precedenti sono liberi da ogni vincolo, relativamente al rapporto contrattuale.

Con il decreto-legge sottoposto all'esame della Camera viene mantenuta inalterata l'attuale normativa, mediante esplicita proroga al 31 dicembre 1968 delle disposizioni vigenti.

Viene invece proposto l'aumento del 5 per cento dei canoni dei contratti di cui al gruppo a), stipulati anteriormente al 1° febbraio 1947, a partire dal 1° luglio 1967 e del 10 per cento dal 1° gennaio 1968.

Sono state peraltro introdotte alcune modifiche o precisazioni alla vigente regolamentazione, allo scopo di meglio definire alcune formulazioni che, sulla base dell'esperienza passata, avevano dato luogo a numerose interpretazioni controverse.

Si è, per esempio, ritenuto di adottare la seguente formula: ... « la scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso albergo, pensione o locanda, che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947 »...

La Commissione, all'unanimità, ha inoltre approvato i seguenti chiarimenti interpretativi:

1) che per enti pubblici di cui all'articolo 4 della legge 2 marzo 1963, n. 191, debbano intendersi lo Stato, le regioni, le province, i comuni (definizione dell'Ente pubblico come ente territoriale);

2) che le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, si applicano solo nel caso che il locatore sia persona

fisica e quindi abbia la possibilità materiale di gestire personalmente l'azienda alberghiera.

La capacità professionale di cui all'articolo 6 della legge sopracitata, deve essere accertata dal Ministero del turismo in relazione alla precedente attività svolta dal locatore, o dal figlio, che dovrà gestire direttamente l'azienda alberghiera;

3) che il Ministero del turismo, prima di prendere in esame il progetto delle opere di cui al secondo comma dell'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, deve accertare l'avvenuta approvazione del progetto medesimo da parte delle autorità preposte al rilascio della licenza di costruzione.

Le modifiche ed i chiarimenti di cui sopra hanno fatto oggetto dell'interessamento unanime dei membri della Commissione ed hanno avuto altresì l'approvazione, in sede referente, dei rappresentanti del Governo e di ciò il relatore intende dare atto.

Questo, onorevoli colleghi, il quadro delle proposte contenute nel decreto-legge, relativamente ai contratti riguardanti gli alberghi, che il relatore presenta a nome e per conto della maggioranza della Commissione speciale dei fitti.

Certo, come è stato esplicitamente affermato nelle premesse, la Commissione non ha proceduto alla formulazione di una disciplina organica e definitiva, che forse era auspicabile, stante la volontà del Governo di mantenere le soluzioni nell'ambito di una disciplina puramente transitoria.

Nel quadro del concetto della disciplina transitoria, il decreto-legge all'articolo 5 prevede la proroga della scadenza del vincolo alberghiero al 31 dicembre 1969.

Come gli onorevoli colleghi noteranno, si è accuratamente evitato di far coincidere la scadenza del canone di locazione con il vincolo alberghiero perché in caso diverso il Ministero del turismo non avrebbe avuto il lasso di tempo necessario per esercitare il proprio potere di intervento nelle controversie insorgenti tra i proprietari dello stabile e i gestori dell'azienda alberghiera.

Naturalmente, avendo il provvedimento carattere transitorio, non prevede la soluzione organica e definitiva di tutti i problemi afferenti all'azienda alberghiera, che abbiano per oggetto il contratto di locazione. Ad esempio, non è stato affrontato il problema della definizione dell'avviamento alberghiero, cui male si addice il carattere derivato dall'avviamento commerciale, mentre è opinione dif-

fusa che varrebbe la pena di trovare una soluzione legislativa permanente tanto per l'avviamento quanto per il vincolo.

Rimangono, dunque, aperti questi problemi e sarà opportuno che in questa legislatura, oppure nella prossima, vengano affrontati nel quadro dell'esigenza di conferire al settore alberghiero italiano una prospettiva di stabilità e di progresso poiché, penso, tutti concorderanno su quanto già affermato essere questo settore una delle componenti più importanti della nostra economia nazionale.

Onorevoli Colleghi, queste sono le caratteristiche del decreto-legge sottoposto al vostro esame e alla vostra eventuale approvazione che il Relatore si augura non mancherà, trattandosi di provvedimento profondamente meditato che, nello spirito e nella volontà di chi lo ha elaborato, dovrebbe rappresentare la giusta mediazione delle varie opinioni e dei diversi interessi rappresentati.

CUCCHI, *Relatore.*

DISEGNO DI LEGGE
DEL MINISTERO

N. 4201

ARTICOLO UNICO.

È convertito in legge il decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, concernente: « Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani ».

TESTO
DELLA COMMISSIONE

N. 4201

ARTICOLO UNICO.

È convertito in legge il decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, concernente: « Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani », con le seguenti modificazioni:

All'articolo 1, al primo comma, dopo le parole: « 31 dicembre 1967 » e le parole: « 30 giugno 1969 » sono aggiunte le altre: « o scadenze consuetudinarie successive »;

Al secondo comma dopo le parole « invalidi di guerra » sono aggiunte le altre « invalidi civili » e le parole « sempreché tali conduttori o subconduttori dimostrino » sono sostituite dalle altre « sempreché i conduttori o subconduttori che si trovino nelle predette condizioni o categorie dimostrino ».

Al terzo comma le parole: « lire 2 milioni » sono sostituite dalle altre « lire 2 milioni e 500 mila ».

All'articolo 2 dopo il primo comma è inserito il seguente comma:

« Sono comunque prorogati fino al 30 giugno 1969 i canoni di locazione per i conduttori o subconduttori che alla data di entrata in vigore del presente decreto si trovino nelle condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 1 ».

Dopo l'articolo 2 è aggiunto il seguente:

ART. 2-bis.

« L'ufficio distrettuale delle imposte dirette nonché l'ufficio anagrafico comunale sono

tenuti a rilasciare, a richiesta degli interessati, i certificati accertativi per tutti gli effetti di cui alla presente legge ».

All'articolo 3, al primo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « Dal computo dei vani per determinare l'indice di affollamento sono esclusi i locali che risultino destinati, con il consenso espresso o tacito del locatore, ad attività artigiana o professionale alla data del 1° gennaio 1967 »;

Al penultimo comma le parole « dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona » sono sostituite con le altre: « dimensioni non inferiori ad otto metri quadrati ».

All'articolo 4 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti fra le parti, a meno che essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando a quelli dovuti anteriormente alle convenzioni gli aumenti previsti dal decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e dalle successive disposizioni in materia, comprese quelle della presente legge. In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dall'applicazione di dette disposizioni ».

Dopo l'articolo 4 è aggiunto il seguente:

ART. 4-bis.

In materia di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, continuano ad osservarsi, in quanto applicabili, le disposizioni del decreto-legge 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito con modificazione nella legge 19 febbraio 1965, n. 33.

Le disposizioni di cui all'articolo 4 della legge 2 marzo 1963, n. 191, si applicano soltanto ai contratti riguardanti immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni.

Le disposizioni di cui all'articolo 5 della stessa legge si applicano solo nel caso che il locatore sia persona fisica.

La capacità professionale di cui all'articolo 6 della predetta legge deve essere accertata dal Ministero del turismo e dello spettacolo in relazione alla precedente attività svolta dal locatore, o dal figlio, che dovrà gestire direttamente l'azienda alberghiera, salva in caso di contestazione la competenza dell'autorità giudiziaria.

Il parere del Ministero del turismo e dello spettacolo di cui al secondo comma dell'articolo 7 della sopracitata legge, è subordinato alla presentazione della licenza edilizia corredata dai relativi elaborati tecnici ».

All'articolo 6, secondo comma, sono soppresse le parole: « dal 1° luglio 1967 al 31 dicembre 1967, nella misura del 5 per cento rispetto al canone dovuto al 30 giugno 1967, e », e le parole « 31 dicembre 1967 », sono sostituite con le altre « 1° luglio 1967 ».

All'articolo 8, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: « per i contratti relativi a locali adibiti ad uso abitazione, e sei mesi prima per i contratti relativi a locali destinati ad uso diverso dall'abitazione ».

Dopo l'articolo 8 è inserito come articolo 9 il testo dell'articolo 10.

Dopo l'articolo 9 (ex articolo 10 del decreto-legge) sono aggiunti i seguenti:

ART. 9.-bis

« Fino al 30 giugno 1969, in caso di rinnovo dei contratti di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge, non può essere richiesto alcun aumento del deposito cauzionale già pattuito ».

ART. 9-ter

« Prima di effettuare il pagamento degli oneri accessori il conduttore ha diritto di ottenere la distinta degli oneri medesimi con l'indicazione dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei relativi documenti giustificativi ».

L'articolo 9 del decreto-legge è sostituito dai seguenti:

ART. 10.

« Fino alla data del 31 dicembre 1969, è sospesa l'applicazione dell'articolo 608 del Codice di procedura civile relativamente al rilascio di immobili locati ad uso di abitazione.

Il locatore che, sulla base di un provvedimento di rilascio, voglia procedere all'esecuzione, deve fare istanza al Pretore competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, per chiedere che venga fissata la data dell'esecuzione.

Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli comunicato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esecuzione.

L'esecuzione deve essere fissata non oltre 30 giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto per motivi di inadempienza, oppure nella ipotesi che il provvedimento di rilascio sia stato determinato da disdetta del conduttore.

Negli altri casi il Pretore, tenuto conto delle circostanze di fatto attinenti comparativamente alle condizioni del conduttore e del locatore, può fissare la data dell'esecuzione non oltre sei mesi dalla emissione del decreto ».

ART. 10-bis.

« Il Pretore, su istanza del conduttore che non sia moroso, con le formalità di cui al terzo comma dell'articolo precedente, può prorogare per una sola volta e per non più di sei mesi la data di esecuzione fissata ai sensi e nella ipotesi di cui all'ultimo comma dell'articolo stesso, quando permangono gravi motivi valutati a norma dei criteri ivi previsti.

Durante il periodo di graduazione e di proroga, il conduttore è tenuto al pagamento di un corrispettivo uguale a quello previsto dal contratto di locazione ».

Dopo l'articolo 11 aggiungere il seguente:

ART. 11-bis.

« Nei comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti, secondo l'ultimo censimento, e in quelli limitrofi o inclusi nei piani regolatori intercomunali di tali comuni, è istituita una Commissione composta dal giudice conciliatore, o da un vice conciliatore da lui delegato, che la presiede, e da due esperti, uno in rappresentanza dei proprietari e l'altro dei conduttori, nominati dal presidente del tribunale e scelti su terne indicate dalle rispettive associazioni.

Alla Commissione hanno facoltà di ricorrere tanto il locatore che il conduttore per l'esperimento di un tentativo di conciliazione in ordine all'ammontare del canone che sia da corrispondere in caso di prosecuzione del rapporto, nelle ipotesi in cui ha luogo la cessazione del vincolo con effetto dal 1° gennaio 1968, ai sensi degli articoli 1 e 2 del presente decreto.

Il procedimento innanzi alla Commissione e gli effetti della conciliazione sono regolati dagli articoli 321 e 322 del Codice di procedura civile e dagli articoli 68 e 69 delle norme di attuazione del Codice stesso. Se la conciliazione non è raggiunta, la Commissione si limita a darne atto nel verbale; se la concilia-

zione riesce il processo verbale ha valore di scrittura privata.

L'esperimento del tentativo di conciliazione di cui ai commi precedenti non costituisce condizione per l'esercizio di azioni in sede contenziosa tra le parti. La pendenza della procedura conciliativa non ha influenza sul corso di eventuali azioni in sede contenziosa tra le parti.

Gli atti relativi alla procedura di conciliazione sono esenti da ogni imposta.

Con decreto del Ministro della giustizia, sentito il Ministro dei lavori pubblici, le commissioni di cui al primo comma possono essere altresì istituite in altri comuni, diversi da quelli indicati nel primo comma, nei quali si verificano situazioni che ne consiglino la opportunità ».

PROPOSTA DI LEGGE

N. 3975

ART. 1.

Il termine del 30 giugno 1967 stabilito dal primo comma dell'articolo 1 della legge 23 dicembre 1966, n. 1123 è prorogato al 31 dicembre 1968 o alle successive scadenze consuetudinarie ricadenti nel primo semestre dell'anno 1969.

Fino alle date suddette continuano ad osservarsi le disposizioni di cui all'articolo 2 della legge 17 dicembre 1965, n. 1395.

ART. 2.

Le disposizioni della presente legge hanno efficacia per tutti i contratti ancora in esecuzione alla data della sua entrata in vigore.

ART. 3.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.