

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore FILETTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 LUGLIO 1972

Interpretazione autentica sulle cause di cessazione della proroga delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. — Il regime vincolistico sulla proroga delle locazioni degli immobili urbani, che da tempo aveva disciplinato soltanto i contratti stipulati originariamente in epoca anteriore al 1° marzo 1947, con legge 26 novembre 1969, n. 833, venne esteso, fino al 31 dicembre 1970 o alle scadenze consuetudinarie successive, anche ai contratti di locazione e di sublocazione di case ad uso di abitazione in corso alla data di entrata in vigore di detta legge (articolo 1, comma secondo); e ciò « per gli alloggi composti di non più di cinque vani abitabili oltre gli accessori anche quando l'indice di affollamento sia inferiore ad uno, nei riguardi dei conduttori o subconduttori i quali dimostrino che i loro proventi e quelli dei componenti la famiglia anagrafica non superino complessivamente le lire 150 mila mensili ».

Successivamente l'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge 18 dicembre 1970, n. 1034, stabilì, tra l'altro, che le disposizioni previste nell'articolo 1 della precitata legge n. 833 del 1969 continuano ad applicarsi fino al 31 dicembre 1973; ma il legislatore, apportando specifica modificazione alla precedente legge, volle che

la proroga spetti « purchè il conduttore o il subconduttore, ed i componenti la sua famiglia anagrafica siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito non superiore a 2.500.000 lire ».

L'articolo 1, comma secondo, della legge 26 novembre 1969, n. 833, nella sua applicazione giurisprudenziale, in considerazione del suo testo poco chiaro, ha dato luogo a notevoli difficoltà d'interpretazione ed a stridenti disparità di giudicati in ordine all'opponibilità da parte del locatore all'inquilino di cause di diniego, decadenza o cessazione della proroga, con particolare riguardo alle nuove locazioni già non soggette a vincolo in data precedente al 1° dicembre 1969 (data di entrata in vigore di detta legge n. 833).

È risaputo, infatti, che le leggi sulla proroga delle locazioni degli immobili urbani succedutesi per moltissimi anni hanno previsto una parziale liberalizzazione del vincolo, stabilendo per quanto riguarda i contratti relativi a case destinate ad uso di abitazione il diniego della proroga e la conseguente decadenza da essa a carico del conduttore per il caso di disponibilità da parte di costui di altra abitazione idonea alle proprie esi-

genze familiari nello stesso comune o in altro comune ove abitualmente dimora, oppure per l'ipotesi di sublocazione totale dell'immobile o di mancata occupazione continua dell'immobile stesso quanto meno in parte (articolo 3, nn. 1 e 3 della legge 23 maggio 1950, n. 253) nonchè la cessazione della proroga nel caso di urgente ed improrogabile necessità del locatore di destinare l'immobile ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori o nel caso che il locatore, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta, oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto volendone disporre per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento a quello del precedente immobile (articolo 4, nn. 1 e 2 della citata legge n. 253 del 1950).

È stato anche riconosciuto al locatore il diritto a far cessare parzialmente la locazione allorquando l'immobile locato ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga sia, per numero di vani abitabili, eccedente la necessità del conduttore e del subconduttore (articolo 6 della stessa legge) nonchè il diritto a far cessare la proroga del contratto ed a conseguire la disponibilità dell'intero immobile in altri casi espressamente previsti nell'articolo 10 della medesima legge n. 253 del 1950, integrato dall'articolo 4 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521.

Tutte le predette cause di diniego, decadenza e cessazione della proroga sono state previste nelle successive leggi vincolistiche che hanno disciplinato le locazioni originariamente iniziate prima del 1° marzo 1947.

La legge n. 833 del 1969, invece, nell'estendere il beneficio della proroga ai nuovi contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione stipulati dopo la predetta data del 1° marzo 1947 non ha fatto alcun riferimento alle cause di opposizione, decadenza e cessazione della proroga.

Anche nell'articolo 56 del decreto-legge del 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge n. 1034 dello stesso anno, manca qualsiasi riferimento specifico ai casi per i quali la proroga possa denegarsi o farsi cessare e, quindi, anche in relazione a detta norma sono sorte perplessità di carattere interpretativo.

Sicchè, ad opinione di alcuni, i predetti nuovi contratti debbonsi intendere prorogati in qualsiasi caso e senza alcuna eccezione (« Specchio » n. 27 del 2 luglio 1972 pagina 2), mentre secondo altri vigono per tali contratti le eccezioni avverso la proroga previste dalle precedenti leggi vincolistiche riguardanti le locazioni iniziate in epoca anteriore al marzo 1947 (« La Sicilia » 14 giugno 1971 pag. 2; Trib. Catania 11 aprile 1972 in causa Miletto-Notarigo-Estensore Testa; Tribunale Catania 26 aprile 1972 in causa Bongiovanni-Finocchiaro estensore Testa). Il pretore di Acireale (Cosentino - sentenza 21-22 aprile 1972 in causa Arcidiacono-Vasta) con ampia motivazione ha ritenuto persino che per tutte le locazioni (anche per quelle stipulate per la prima volta in epoca antecedente al 1° marzo 1947) non sono più invocabili le cause di cessazione della proroga, perchè, a suo avviso, non è più in vigore la norma prevista dall'articolo 4 della legge 23 maggio 1950, n. 253, per non essere stata richiamata nè dalla legge n. 833 del 1969 nè dall'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge 18 dicembre 1970, n. 1034.

Si appalesa, in conseguenza, necessaria una nuova legge che, interpretando autenticamente la volontà del legislatore, chiarisca che per tutti i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, compresi quelli in precedenza non soggetti alle leggi vincolistiche e prorogati dall'articolo 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833, o dall'articolo 56 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito nella legge 18 dicembre 1970 n. 1034, sono invocabili quelle cause di opposizione, decadenza e cessazione della proroga previste alla data del 30 novembre 1969 (giorno antecedente alla entrata in vigore della legge nu-

mero 833 del 1969) dalle precorse leggi vincolistiche disciplinanti la materia.

Peraltro dai lavori parlamentari (Resoconto stenografico della 210ª seduta pubblica tenuta dal Senato della Repubblica il 21 novembre 1969) appare chiaro che il legislatore non ha mai abrogato le norme che consentono al locatore di ottenere in determinati casi la disponibilità dell'immobile locato e non ha voluto adottare una differenziata disciplina della proroga per i nuovi contratti in raffronto a quella relativa alle vecchie locazioni.

Difatti, in sede di discussione di specifico emendamento presentato dal sottoscritto al fine di una chiara ed inequivoca normativa circa la operatività delle cause di diniego, cessazione e decadenza della proroga « per tutte le locazioni », il relatore senatore Montini opinò che la sussistenza dell'applicabilità di tutte le disposizioni non contrastanti « con questa legge in materia » fosse implicita e si evincesse da tutto il contesto della legge.

E lo stesso parere espresse il Ministro di grazia e giustizia senatore Gava.

Si pone in rilievo, infine, che la norma interpretativa formante oggetto del presente disegno di legge, che avrebbe avuto limitata importanza in dipendenza della breve durata della proroga prevista dalla legge del 1969 (sino al 31 dicembre 1970 od alle scadenze consuetudinarie successive), assume notevole rilevanza in conseguenza della nuova proroga concessa a più lungo termine (31 dicembre 1973) dal provvedimento del 1970 ed appare, quindi, quanto mai opportuna perchè serve a precisare l'effettiva volontà del legislatore, ad assicurare certezza di diritto alle parti contraenti e ad evitare le contrastanti applicazioni giurisprudenziali, che per la lacunosità della legge sono divenute purtroppo assai frequenti.

Per le superiori considerazioni, si propone il seguente disegno di legge, confidando nella sua sollecita approvazione e nella sua assegnazione in sede deliberante.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Per tutti i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione prorogati dall'articolo 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833 e dall'articolo 56, del decreto-legge 26 ottobre 1970 n. 745, convertito nella legge 18 dicembre 1970, n. 1034, il locatore può fare cessare la proroga, opporsi ad essa o chiederne la decadenza nei casi previsti dalle leggi vincolistiche disciplinanti la materia, vigenti alla data del 30 novembre 1969.

Art. 2.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.