SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 465)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro di Grazia e Giustizia
(BONIFACIO)

di concerto col Ministro del Tesoro
(STAMMATI)

col Ministro dei Lavori Pubblici
(GULLOTTI)

col Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato
(DONAT-CATTIN)

col Ministro del Turismo e dello Spettacolo
(ANTONIOZZI)

e col Ministro delle Finanze
(PANDOLFI)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 GENNAIO 1977

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

TIPOGRAFIA DEL SENATO (5000) — 2/3/4

ONOREVOLI SENATORI. — Il disegno di legge intende rispondere all'esigenza, divenuta ormai indilazionabile, di dare un nuovo e stabile assetto al regime delle locazioni di immobili urbani adibiti ad abitazione e ad usi diversi.

A riguardo, la situazione è oggi caratterizzata da un insieme di norme, che hanno sostituito la volontà della legge a quella delle parti, in ordine alla durata dei contratti e alla misura dei canoni. Originariamente, si trattò di provvedimenti giustificati dalla necessità di far fronte alla penuria di alloggi determinata dalle ultime vicende belliche, ma in seguito si sono succedute nel tempo numerose leggi di proroga, concepite in momenti diversi dal punto di vista sociale e politico e spesso ispirate a finalità del tutto contingenti. Si è così venuto formando, sia per le locazioni abitative che per quelle relative ad immobili destinati ad usi diversi, un vero e proprio sistema vincolistico, connotato però da contraddizioni e anomalie dovute alla natura frammentaria e non omogenea dei vari interventi legislativi.

Ne è derivata una valutazione politica negativa del regime vigente, che si è andata sempre più accentuando nel corso degli anni. Da molto tempo ormai tutte le forze politiche hanno riconosciuto l'opportunità di giungere a un'organica e generale regolamentazione dei contratti e dei canoni di locazione; mentre le organizzazioni dei proprietari, degli inquilini e degli imprenditori edili hanno, anch'esse, se pure da diversi punti di vista, richiamato l'attenzione del Parlamento e dell'opinione pubblica sull'urgenza del problema e sulla necessità di avviarlo ad una rapida e ragionevole soluzione.

Dal canto suo, il Governo, nell'adottare gli ultimi provvedimenti di proroga delle locazioni, li ha sempre giustificati con l'esigenza di evitare le gravissime conseguenze di una repentina liberalizzazione, in attesa di una sistemazione organica di tutta la materia ed ha poi costantemente ribadito, in occasione della conversione dei vari decreti-legge, la sua intenzione di procedere a una revisione globale del sistema vigente.

Con due recenti sentenze, infine, la Corte costituzionale ha messo in evidenza come l'iniziale ragionevolezza di un generale e indiscriminato regime vincolistico delle locazioni degli immobili urbani si sia andata progressivamente affievolendo e come si sia correlativamente ridotta la tollerabilità dei sacrifici imposti al locatore, con la conseguenza che, a parere della Corte, l'ulteriore procrastinarsi delle normative che bloccano i contratti e i canoni di locazione potrebbe conferire, in linea di fatto, al regime vincolistico un carattere di ordinarietà inconciliabile con i parametri costituzionali, e che perciò è necessario un intervento legislativo che realizzi razionali equilibri e che assicuri la preminente funzione sociale della proprietà, con un congegno di limiti, che non si spingano fino al segno di vanificarne il godimento.

In effetti, non si può negare che la normativa vincolistica, vigente ormai da oltre un trentennio, ed estesa, per le locazioni non abitative, a tutti i contratti, è stata fonte di notevoli distorsioni, in quanto ha creato pressanti sperequazioni non solo fra proprietari e conduttori, ma anche nell'ambito di questi ultimi, data la possibilità (divenuta col tempo sempre meno infrequente) che inquilini abbienti paghino canoni più bassi rispetto a quelli che sono costretti a pagare, specie per le locazioni più recenti, anche persone provenienti dai ceti popolari. È d'altra parte certo che il regime vincolistico ha incentivato gli investimenti dell'edilizia di lusso o speculativa e in particolare nell'acquisto della seconda e terza abitazione, sottraendo risorse da investimenti socialmente più utili.

La conseguente stasi dell'attività edilizia, peraltro determinata da un complesso di fattori e non soltanto dal blocco delle locazioni, ha provocato una grave crisi, soprattutto nel settore degli immobili destinati ad uso di abitazione, nel senso che esiste oggi sul mercato, e va progressivamente aumentando, una considerevole domanda di case, che non è possibile soddisfare. Avvalendosi di questa posizione di forza, connessa alla scarsità dell'offerta ed anche per premunirsi dai rischi di un investimento non più con-

siderato con favore, i proprietari delle abitazioni non occupate arrivano a pretendere fitti molto elevati, sovente sproporzionati anche rispetto a una redditività del bene, non condizionata da fattori estranei alle leggi di mercato. È divenuto così sempre più difficile l'accesso alla casa, specie per i ceti meno abbienti, mentre si è andata sempre più aggravando, fino a funzionare di per sè come un fattore di tensione, la divaricazione esistente tra la misura dei fitti liberi e quella dei canoni bloccati.

Di fronte a questa situazione, non è nemmeno pensabile un ritorno al regime convenzionale del codice civile e a una completa libertà di mercato, fino a quando la domanda degli alloggi continui a superare, nella misura apprezzabile di oggi, la quantità dell'offerta. Occorre invece — nel più ampio quadro delle altre misure che già sono state prese per ricondurre alla normalità il settore dell'attività edilizia — cercare di porre rimedio agli accennati inconvenienti d'ordine economico e sociale, con una disciplina legislativa intesa a conciliare equamente i contrapposti interessi dei locatori e dei conduttori.

L'operazione presenta aspetti e difficoltà diverse, a seconda che si tratti di locazioni abitative o concernenti immobili destinati ad uso diverso, imprenditoriale o professionale. In quest'ultimo caso, gli interessi dei contraenti sono almeno in parte omogenei, in quanto sia il proprietario che il conduttore perseguono finalità di lucro, nell'intento di assicurarsi una soddisfacente redditività del capitale impiegato; i canoni di conseguenza possono diventare una componente dei prezzi praticati dai locatari, e per questo settore perciò il Governo, considerando inutile e sostanzialmente iniqua una regolamentazione legale dei canoni, ha ritenuto sufficiente una limitazione ridotta della libertà negoziale, in particolare per quanto riguarda la durata dei contratti, ciò al fine di garantire agli operatori economici e ai professionisti la possibilità di iniziare nell'immobile locato la propria attività, con una ragionevole prospettiva di stabilità e di certezza.

Tutto diverso è il problema delle locazioni abitative, perchè qui assume particolare rilievo l'esigenza della casa come servizio sociale, la necessità cioè di riequilibrare la diversa forza contrattuale, che ha il proprietario rispetto all'inquilino, e in particolare di consentire l'accesso alla casa anche a coloro che hanno un reddito insufficiente per pagare i fitti conseguenti a libere contrattazioni.

A questo fine, non è sembrato possibile ricorrere a provvedimenti diretti ad integrare il reddito delle famiglie meno abbienti, in quanto ne deriverebbe un costo molto elevato per la collettività, specie nel lungo periodo, e la loro applicazione inoltre comporterebbe accertamenti estremamente difficili e quindi dai risultati incerti, sia per l'individuazione dei casi che effettivamente richiedano un aiuto, sia per stabilire la misura dell'integrazione in riferimento alle varie classi di reddito.

Si è invece ritenuto, in conformità, del resto, a quanto chiedono tutte le forze politiche e tutte le organizzazioni di categoria, da un lato di sostituire al vigente sistema quel diverso meccanismo di fissazione legale del corrispettivo della locazione, che viene comunemente indicato col nome di equo canone, e dall'altro di disciplinare la durata dei contratti, così da garantire al conduttore una sufficiente stabilità nel godimento di un bene essenziale qual è la casa, senza tuttavia imporre al locatore sacrifici intollerabili e obiettivamente sproporzionati rispetto alla funzione sociale della proprietà.

Per il modo in cui è stato concepito dal Governo e in cui viene regolato dal disegno di legge, l'istituto dell'equo canone lungi dall'avere finalità unilaterali e punitive per taluni soltanto degli interessi in conflitto, tende al contrario a corrispondere ad esigenze diverse e a scopi molteplici, nel tentativo, da tutti auspicato, di rappresentare un punto di incontro delle posizioni opposte, ma parimenti apprezzabili, del locatore e del conduttore. Più precisamente, mediante l'equo canone e la correlativa, nuova regolamentazione della durata dei contratti, il Governo, mentre si ripromette di garantire agli inquilini un fitto tendenzialmente sta-

bile e opportunamente contenuto in relazione ai redditi delle famiglie, intende altresì assicurare al proprietario sia la facile commerciabilità dell'immobile locato, sia una giusta remunerazione del capitale investito, che, con l'esclusione di ogni guadagno speculativo, rappresenti tuttavia un compenso adeguato e proporzionato al valore del bene. Soltanto così del resto è possibile ottenere, com'è nei propositi del Governo, che l'istituto dell'equo canone contribuisca a svolgere una funzione ulteriore e di decisiva importanza per la collettività, qual è quella di ristabilire un sufficiente equilibrio fra l'investimento in abitazioni e altre forme di investimento e di incentivare, di conseguenza, l'afflusso di risparmio nel settore dell'attività edilizia. A questo specifico fine, anzi, si è previsto che, per le costruzioni eseguite dopo il 31 dicembre 1975, i parametri per la determinazione dell'equo canone, anzichè essere stabiliti dalla legge in via generale, saranno fissati, annualmente, dal Governo, che potrà così tenere conto delle sopravvenute variazioni economiche e produttive, per rendere concretamente più idoneo lo strumento normativo al compito di favorire la ripresa dell'attività edilizia.

La disciplina ora delineata si applicherà, per tutte le categorie di immobili urbani, non soltanto ai contratti nuovi, ma anche a quelli in corso all'entrata in vigore della legge, compresi i contratti attualmente soggetti a proroga. Per i rapporti in corso, tuttavia, si è avvertita la necessità di evitare le brusche conseguenze di un passaggio immediato dall'uno all'altro regime, e pertanto si è fatto in modo che, per tali rapporti, la nuova legge abbia un'applicazione graduale così da permettere che, nello spazio di tre anni, tutte le locazioni siano soggette alla stessa regolamentazione.

La cessazione definitiva del regime di blocco, che non può non essere raggiunta se non attraverso una ragionevole gradualità, servirà ad adeguare ai parametri costituzionali la legislazione vigente; mentre la progressiva unificazione in un regime unitario di tutti i contratti di locazione non solo porrà fine alle attuali sperequazioni, ma dovrebbe anche favorire — se non altro per la stabilità che essa comporta — una naturale e benefica espansione dell'offerta, con la conseguente eliminazione di tutti i fenomeni distorsivi delle leggi di mercato, che si sono verificati specie in questi ultimi anni nel settore delle locazioni di immobili urbani.

In questa prospettiva, il sistema proposto dal Governo non può essere considerato come uno strumento meramente autoritativo, anche se di diversa incisività rispetto al blocco dei canoni, ma deve al contrario essere inteso come l'unico mezzo, attualmente disponibile, che possa da un lato consentire l'aumento dei canoni troppo bassi e palesemente sproporzionati rispetto al valore degli immobili e dall'altro provocare la diminuzione di quei fitti, che è stato possibile gonfiare artificiosamente, proprio per effetto di una situazione economica distorta. Mediante l'unificazione legislativa del doppio regime oggi vigente, l'introduzione dell'equo canone servirà ad eliminare l'eccessiva ingiustificata divaricazione attualmente esistente tra fitti liberi e fitti bloccati e potrà quindi funzionare come un ponte verso il ritorno, quando se ne verificheranno i presupposti sociali, a una completa libertà delle contrattazioni; ciò soprattutto se alla nuova disciplina delle locazioni seguirà una ripresa consistente dell'attività edilizia, che rimane un settore trainante della nostra economia.

Al riguardo, si è già detto come il disegno di legge proposto possa contribuire, in misura incisiva, al rilancio degli investimenti edilizi, ma è chiaro che la sua efficacia deve essere valutata in rapporto all'incidenza, che potranno avere nello stesso settore gli altri provvedimenti diretti allo stesso scopo, in primo luogo il disegno di legge sul regime dei suoli che si propone di ridurre l'incidenza della rendita sul costo delle abitazioni e di incentivare l'edilizia convenzionata, cioè l'edilizia che prevede canoni e prezzi controllati e quindi accessibili alle categorie meno abbienti; e, in secondo luogo, il disegno di legge — anch'esso all'esame del Parlamento — che prevede stanziamenti pluriennali, al fine di incrementare l'investimento di risorse, pubbliche e private, per la realizza-

zione di alloggi di edilizia economica e popolare.

In un contesto del genere, la nuova organica disciplina delle locazioni potrà provocare, in una fase espansiva dell'offerta, un livellamento dei canoni non artificiale, ma almeno tendenzialmente corrispondente al gioco naturale dei meccanismi del mercato.

Con questa convinzione, il Governo sottopone all'esame del Parlamento il presente disegno di legge, che è diviso in tre titoli, che contengono: il primo la normativa riguardante i nuovi contratti di locazione, il secondo la disciplina transitoria dei rapporti in corso al momento di entrata in vigore della legge, il terzo infine le disposizioni finali.

Di conseguenza, nel momento in cui cesseranno gli effetti delle norme transitorie, tutti i contratti di locazione degli immobili urbani, destinati ad abitazione o ad usi diversi, troveranno la loro regolamentazione nel titolo I del disegno di legge, che appare così destinato a dettare una disciplina della locazione integrativa e in parte sostitutiva di quella del codice civile.

I. — *Locazione di immobili urbani destinati ad uso di abitazione.*

I punti più qualificanti e certo di maggiore importanza della normativa concernente le case di abitazione sono quelli relativi alla durata dei contratti e ai criteri di determinazione dell'equo canone.

Come già si è accennato, per dare pari forza alle parti contraenti, è sembrato necessario assicurare al conduttore una sufficiente stabilità, che gli eviti i disagi connessi ai frequenti cambiamenti di alloggio, ma che soprattutto lo metta in condizione di non cedere alle eventuali pressioni del locatore dirette ad ottenere illegittimi aumenti del canone.

Pertanto si è stabilito, in via generale, che i contratti di locazione e di sublocazione, anche in presenza di una diversa volontà delle parti, si intendono in ogni caso pattuiti per tre anni (art. 1) e, alle scadenze successive, si rinnovano per un eguale periodo, se nessuna delle parti comunica all'altra la sua diversa volontà, almeno tre mesi prima (art. 3).

Sempre nell'interesse del conduttore (che si può trovare nella necessità di subaffittare la casa non all'inizio ma nel corso del rapporto), si è anche ammesso al secondo comma dell'articolo 1, che la sublocazione possa avere una durata inferiore ai tre anni, ma comunque non diversa da quella residua della locazione a cui accede.

Con l'articolo 4, si è poi riconosciuta al conduttore (e ovviamente al subconduttore) la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore almeno sei mesi prima. Pure questa norma si giustifica, sul piano della legittimità costituzionale e dell'opportunità, col rilievo che la posizione del conduttore è sostanzialmente diversa da quella del locatore, soprattutto per il peso determinante che esercita su di lui la necessità di trovare una casa e quindi di cambiarla, per averne una più conforme all'eventuale mutamento delle sue esigenze. L'obbligo di un preavviso di sei mesi basta d'altra parte a garantire adeguatamente l'interesse del proprietario a poter utilizzare l'immobile, senza soluzione di continuità.

La previsione della facoltà di recesso spiega poi il divieto di sublocazione totale dell'immobile sancito dall'articolo 2, in quanto il conduttore, potendo, quando crede, lasciare la casa locata, non ha evidentemente motivo di subaffittarla per intero, con la conseguenza che una sua diversa iniziativa potrebbe risolversi in un'inammissibile speculazione in danno del proprietario.

Un'altra norma che concerne la durata del rapporto è l'articolo 5, il quale al primo comma, riproducendo in relazione a tutti i contratti l'articolo 3 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, oggi vigente per le locazioni e sublocazioni prorogate, provvede ad operare una quantificazione legale dell'importanza del mancato pagamento del canone, sancendo che, al disotto di certi limiti, la morosità non consente la pronuncia di risoluzione. A sua volta il secondo comma dello stesso articolo risolve legislativamente una questione dibattuta in giurisprudenza,

disponendo che l'omesso pagamento delle spese per gli oneri accessori costituisce causa di risoluzione del contratto, soltanto quando è di notevole importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore.

Riguardo alla successione nel contratto, per il caso di morte del conduttore, si ripetono, con lievi modifiche puramente formali, le corrispondenti disposizioni dell'articolo 2-*bis* della legge 12 agosto 1974, n. 351, relative alla successione nel diritto alla proroga.

Gli articoli da 12 a 21 regolano il modo di determinazione dell'equo canone per gli immobili ad uso di abitazione.

È noto che negli ultimi tempi sono state formulate al riguardo, sia in sede parlamentare che in altre sedi, numerose proposte di soluzione del problema, tutte in sostanza riconducibili, pur nella varietà delle specifiche articolazioni, a quattro diversi sistemi: il primo che parifica il canone a un tasso di rendita del valore di mercato dell'immobile, il secondo che lo rapporta a una percentuale fissa del valore della casa, dichiarato ai fini dell'INVIM o comunque a scopo fiscale, il terzo che lo identifica nella rendita catastale perequata, il quarto infine che lo fonda sul costo di riproduzione dell'unità immobiliare considerata, e cioè sul costo che si dovrebbe sopportare attualmente per costruire un fabbricato analogo ai prezzi correnti.

Dopo avere proceduto ad un'analitica e approfondita valutazione delle diverse soluzioni ora accennate, il Governo ha ritenuto che i primi tre sistemi, e quindi tutte le proposte ad essi comunque assimilabili, non fossero utilizzabili per il conseguimento delle finalità e degli obiettivi che si vogliono raggiungere mediante l'introduzione dell'equo canone.

In particolare, il sistema del valore di mercato non è parso accettabile, non soltanto perchè si risolverebbe in pratica in un'immediata liberalizzazione del mercato con un aumento incontrollabile dei canoni, ma anche perchè presenta, in tutte le sue versioni, un grado molto elevato d'empiricità, per l'impossibilità di affidare a criteri univoci ed obiettivi la determinazione del dato di partenza e cioè del valore che deve assegnarsi ai singoli immobili in una libera contrattazione. A sua volta, la proposta che collega la misura del canone all'imposizione fiscale nemmeno è stata considerata soddisfacente, in quanto i parametri dell'INVIM e dell'imposta di registro sono utilizzabili soltanto nel caso di avvenuto trasferimento dell'immobile, ed è chiaro d'altra parte che la commisurazione del canone ad un diverso strumento fiscale comporterebbe in pratica l'istituzione di una vera e propria imposta sul patrimonio, con le prevedibili conseguenze negative che una tale eventualità determinerebbe sul rilancio dell'attività edilizia e più in generale sugli stessi delicati equilibri dell'attuale momento economico. Infine, il sistema della rendita catastale perequata, se certamente è tale da indurre una determinazione automatica del canone, non è parso tuttavia praticabile, almeno allo stato, non solo e non tanto perchè oltre tre milioni di immobili risultano attualmente non censiti, quanto perchè il riferimento del classamento catastale al periodo censuario 1937-1939 determina gravi incongruenze rispetto alla realtà del mercato, nel senso che le diverse zone censuarie, così come delimitate dal catasto, non corrispondono, nonostante gli aggiornamenti e le modifiche, al più recente sviluppo della tipologia edilizio-urbanistica, e quindi al valore effettivo dei singoli immobili. Nei piccoli centri, anzi, la rendita catastale, essendo stata determinata in epoca in cui in pratica non vi esisteva un mercato edilizio, presentava valori talmente bassi che risulterebbero spesso irrisori, anche se moltiplicati per un coefficiente molto superiore a quello di trasformazione della moneta; con la conseguenza che per questi e per gli altri rilievi prima accennati la commisurazione del canone fondata sui dati del catasto urbano finirebbe con l'essere completamente arbitraria e fonte perciò di gravi sperequazioni.

È sembrato invece al Governo, in ciò confortato dal consenso delle organizzazioni sindacali e di categoria e dalla positiva esperienza di alcuni Paesi stranieri, quali ad esempio la Francia, che il metodo del costo di riproduzione possa evitare gli accennati

inconvenienti e permettere un equo contemperamento degli interessi dei proprietari e dei conduttori e insieme di quelli della collettività. Si tratta infatti di un sistema, che, oltre ad essere in linea con i criteri previsti dalla legislazione vigente per l'incentivazione dell'attività edilizia, risulta riferito a un dato, qual è il costo di costruzione dell'unità immobiliare, che può essere predeterminato in modo rigido, così da non lasciare margini a possibilità di applicazioni arbitrarie e da consentire un concreto controllo del mercato degli affitti che valga ad indirizzarlo in maniera coerente verso gli obiettivi sociali ed economici che si vogliono perseguire. Naturalmente, non è sfuggito al Governo che il costo di costruzione non è un dato da solo sufficiente per stabilire il valore dei singoli immobili (e in particolare di quelli già costruiti), essendo ben noto che il patrimonio edilizio è caratterizzato da situazioni molto diversificate, in relazione a circostanze del genere più vario. Il disegno di legge, perciò, dispone che il costo di riproduzione deve essere corretto da una serie di parametri che tengono conto dei diversi fattori di differenziazione degli immobili e che quindi servono ad adeguare la valutazione legale se non al pregio effettivo del singolo fabbricato, almeno a quello delle categorie in cui gli immobili possono essere ripartiti in relazione alle loro caratteristiche comuni. Più precisamente, secondo l'elencazione che ne fa l'articolo 15, i coefficienti correttivi (del costo di produzione) riguardano la tipologia edilizia, la classe demografica dei comuni, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e infine lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Sulla base del primo di questi coefficienti, gli immobili vengono ripartiti, a norma dell'articolo 16, in dieci categorie, corrispondenti alle vigenti qualifiche del catasto urbano con l'unica esclusione degli uffici e studi privati che non sono abitazioni. Si è ritenuto opportuno far riferimento alle categorie catastali per tener conto, nella maggiore misura possibile — nonostante le imprecisioni e le carenze del rilevamento catastale —, delle differenze qualitative degli alloggi, oggettivamente esistenti: differenze che sarebbe stato impossibile definire attraverso altre classificazioni, le quali, peraltro, avrebbero sempre presentato il difetto di essere ancorate a criteri discrezionali e soggettivi. Sempre la stessa norma dell'articolo 16 precisa peraltro che quando l'immobile considerato non risulti censito in catasto, l'ufficio tecnico erariale, su richiesta degli interessati, provvederà, entro novanta giorni, all'indicazione della categoria catastale, ai soli fini del canone di locazione in attesa che intervenga nelle forme consuete l'accatastamento definitivo.

Il secondo coefficiente, previsto dall'articolo 17, tiene conto delle oggettive differenze di valore connesse alla diversa ubicazione degli immobili in riferimento alle dimensioni demografiche dei comuni e pertanto, sulla base dell'attuale distribuzione territoriale della popolazione, i comuni sono stati divisi in cinque classi, da quella dei comuni con meno di cinquemila abitanti a quella dei centri con una popolazione superiore alle cinquecentomila persone.

L'ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto cittadino funziona da terzo coefficiente di correzione, trattandosi di un elemento di grande rilievo per la valutazione dell'immobile. A questo fine, l'articolo 18 ha diviso i comuni con popolazione non superiore a ventimila abitanti in tre zone (zona agricola, centro edificato e centro storico), corrispondenti alla perimetrazione oggi prevista dall'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree edificabili; mentre per i comuni con più di ventimila abitanti ha affidato ai consigli comunali il compito di ripartire il territorio (entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge), non in tre, ma in cinque zone, così da consentire una classificazione degli immobili, in relazione alla loro ubicazione, più aderente alla realtà. L'aumento del numero delle zone è stato ottenuto mediante la suddivisione del centro edificato in due sub-zone (zona edificata periferica e zona edificata compresa fra quella edificata e il centro storico) e mediante la previsione ulteriore di « zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona

agricola », e cioè di quegli spazi che, senza identificarsi con le bellezze panoramiche e paesistiche tutelate dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, presentano tuttavia, dal punto di vista urbanistico, vantaggi oggettivi in termini di *standard* abitativi o residenziali.

L'articolo 19, a sua volta, prevede, per gli immobili di almeno tre piani fuori terra, quattro indici di correzione del costo di riproduzione, in riferimento al piano (seminterrato, terreno, intermedio o ultimo e attico), in cui è situata l'abitazione considerata; mentre l'articolo 20 stabilisce che, a decorrere dal sesto anno successivo alla costruzione (o all'integrale ristrutturazione o restauro dell'immobile), si applica per ogni anno e fino ad un massimo di cinquanta anni complessivamente un coefficiente di degrado, giustificato dalla vetustà del fabbricato e quindi dalla sua (presumibile) svalutazione.

In riferimento, infine, allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, l'articolo 21 limita a due soltanto (stato scadente o normale) gli indici di correzione e ciò allo scopo di ridurre al minimo le occasioni di litigiosità. Sempre allo stesso fine, sono state specificamente indicate le parti dell'immobile che bisogna prendere in speciale considerazione per accertare lo stato del fabbricato, e si è anche precisato che comunque le condizioni dell'immobile si considerano scadenti, quando la casa non dispone di servizi igienici propri.

Come si vede, tutti i parametri di correzione del costo di produzione, compreso in sostanza quello relativo alla manutenzione dell'immobile, hanno carattere oggettivo, essendo riferiti ad elementi di facile accertamento, con la conseguenza perciò che, potendo essere classificati automaticamente dalle parti, dovrebbero permettere una facile determinazione del canone e quindi servire a mantenere il contenzioso a livelli modesti e, sperabilmente, insignificanti.

D'altra parte, il costo di produzione e i parametri correttivi sono stati quantificati in modo da evitare, entro limiti apprezzabili, l'appiattimento dei valori locativi naturalmente conseguente al sistema prescelto, nell'intento di adeguare il più possibile l'entità del canone alle caratteristiche peculiari delle singole unità immobiliari e di ottenere così un opportuno contemperamento sia degli interessi dei contraenti, sia di quelli più generali della collettività. In questa prospettiva, una delle più significative misure adottate è stata quella (già in precedenza accennata) di distinguere, ai fini della determinazione del cosiddetto costo base (e cioè del costo a metro quadrato degli immobili), tra gli edifici ultimati prima del 31 dicembre 1975 e quelli ultimati dopo, per assicurare così condizioni di favore alla ripresa dell'attività edilizia ed anche per evitare possibili sperequazioni.

In particolare, in relazione alla prima categoria di edifici, l'articolo 14 del disegno di legge, nella linea dei criteri seguiti dalla legislazione in materia di edilizia agevolata, fissa il costo base in lire 250.000 per gli immobili situati nelle regioni settentrionali e centrali del Paese, e in lire 235.000 per quelli situati nelle regioni meridionali (dagli Abruzzi alla Calabria) e insulari. Le misure del costo base sono state determinate con riferimento ai costi stabiliti per l'edilizia agevolata dal decreto ministeriale 3 ottobre 1975 tenendo conto dell'incidenza media dell'area e degli oneri di urbanizzazione entro i limiti previsti dallo stesso decreto. La riduzione del costo base, prevista per le regioni dell'Italia meridionale ed insulare, si spiega con la circostanza che, nel definire i costi dell'edilizia agevolata, è stato assunto, per tali regioni, un costo inferiore a quello nazionale anche per l'esigenza di tener conto della diversa situazione sociale ed economica delle popolazioni del Mezzogiorno.

Del tutto peculiare è il procedimento di determinazione del costo base per ciò che riguarda gli immobili costruiti dopo il 31 dicembre 1975. Come già si è detto, la diversità del regime tende anzitutto a stimolare gli investimenti privati nel settore dell'edilizia, prevedendo un meccanismo di determinazione dei canoni ancorato a dati reali e non convenzionali; il disegno di legge, inoltre, accomuna a quelle che saranno costruite dopo l'entrata in vigore della legge le abitazioni già costruite dopo il 31 dicembre 1975, in quanto è verosimile che si tratti di case

non ancora immesse sul mercato e che perciò, una volta sopravvenuta la nuova disciplina, stenterebbero a trovare acquirenti, qualora dovessero valere anche per esse i normali criteri di commisurazione del canone. A questi fini, pertanto, l'articolo 24 del disegno di legge stabilisce che, per gli immobili della suddetta categoria, il costo unitario di costruzione viene fissato ogni anno con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sulla base di elementi reali e non più convenzionali, come sono invece quelli che valgono per gli altri edifici. Tali elementi sono costituiti: *a*) dai costi di costruzione dell'edilizia convenzionata; *b*) dall'incidenza del contributo di concessione; *c*) dal costo dell'area, per una percentuale non superiore al 25 per cento; *d*), infine, dagli oneri di urbanizzazione. Al riguardo, si deve precisare che si è fatto riferimento ai costi di costruzione dell'edilizia convenzionata (prevista dalla nuova legge sul regime dei suoli), per evitare che per essa si determini una situazione di svantaggio rispetto all'edilizia libera; e che si è fissato un limite massimo all'incidenza del costo dell'area, in coerenza con le più recenti scelte legislative, al fine di porre un freno, anche con questo mezzo, all'edilizia speculativa, a un'edilizia cioè non utile nè socialmente, nè economicamente, in quanto produce case a prezzi troppo elevati per rispondere alla domanda di ceti meno abbienti e finisce altresì col distogliere risorse da investimenti in altri settori più produttivi.

In seguito ad una valutazione unitaria di tutti i dati, le autorità governative potranno fissare il costo base, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, ma comunque mai in misura inferiore al maggior costo (non derivante dall'incidenza dell'area), accertato ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie.

Si è peraltro ritenuto che, per la periodica determinazione del costo base, lo strumento del provvedimento amministrativo fosse più idoneo di un atto avente forza di legge, dato che il suo contenuto ha in sostanza il carattere di un accertamento.

Infine, per permettere in concreto una esatta individuazione della linea di demarcazione esistente tra gli immobili delle due categorie, si è precisato all'ultimo comma dell'articolo 14 che la data d'ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Diversamente da quanto si è fatto per il costo base, la quantificazione dei parametri di correzione non presenta differenze connesse alla data di costruzione degli immobili, ma è stata ottenuta, per tutti indistintamente gli edifici, mediante l'attribuzione ad ognuno degli indici previsti e prima illustrati, di valori numerici eguali, superiori o inferiori all'unità, a seconda del peso che essi esercitano effettivamente sul costo di partenza e quindi, mediamente, sul valore dell'immobile. In quest'ambito, la graduazione dei pesi dei singoli coefficienti è stata operata anche considerando che taluni parametri, come la tipologia e la posizione territoriale ed urbana degli edifici, influiscono più degli altri alla formazione dei costi. Pertanto, per quanto attiene alla tipologia, si è prevista un'escursione piuttosto ampia dei coefficienti, che va da un massimo di 1,60 per le abitazioni di tipo signorile, per le ville e per i palazzi di pregi eminenti, a un minimo di 0,60 per le abitazioni ultrapopolari e di tipo rurale. In relazione alla classe demografica dei comuni, i coefficienti vanno da un minimo di 0,70 per i comuni con meno di 5.000 abitanti a un massimo di 1,20 per quelli con una popolazione superiore al mezzo milione, mentre è del pari notevolmente ampia, e tale da consentire significative correzioni del costo base, la latitudine dei valori concernente l'ubicazione del fabbricato nel contesto urbano. Invece, i coefficienti proposti per il livello di piano avranno una scarsa incidenza, in quanto sono pari all'unità per tutti i piani dal primo all'ultimo e se ne discostano soltanto per l'attico, in eccesso, e, per i piani seminterrati e terreni in meno. Anche per lo stato

di conservazione e di manutenzione, si è riconosciuto un peso solamente alle condizioni scadenti dell'immobile, attribuendosi al relativo parametro un valore inferiore all'unità (0,75), così da influire su quelle situazioni in cui l'immobile, pur presentando una serie di caratteristiche positive, versi tuttavia in condizioni apprezzabili di degrado. Infine, per ciò che concerne la vetustà, si è scelto un sistema che prevede un tasso di degrado variabile e non costante negli anni, nel senso che il coefficiente non opera proprio nei primi cinque anni dalla costruzione (per l'accertamento del relativo termine di ultimazione valgono, evidentemente, anche per questa ipotesi, i criteri, prima richiamati, fissati dall'articolo 14, ultimo comma); mentre opera, nella misura dell'1 per cento all'anno, per i quindici anni successivi (cioè fino a un massimo del 15 per cento del costo di costruzione) e per lo 0,50 per cento, per altri trenta anni (e quindi complessivamente per il 30 per cento).

Sulla base dei dati numerici fin qui indicati, la prima operazione da compiere, per determinare l'equo canone, è quella di moltiplicare il costo base per i coefficienti correttivi elencati dall'articolo 15 (art. 12, terzo comma). La moltiplicazione si deve eseguire in unico contesto, in modo che ogni fattore sia moltiplicato per il risultato della moltiplicazione precedente e senza che naturalmente abbia importanza l'ordine in cui vengono disposti i singoli fattori, data la regola aritmetica, secondo la quale, mutando l'ordine dei fattori, il prodotto non cambia (non è peraltro inutile precisare che, per quanto riguarda la vetustà, il moltiplicatore sarà costituito da un numero decimale, inferiore all'unità di tanti centesimi o frazioni di centesimi, quanti sono in concreto gli anni per cui si applica il degrado, secondo i tassi indicati dall'articolo 20).

Il prodotto così ottenuto, che la legge indica come costo unitario, deve essere poi moltiplicato per la superfice convenzionale e cioè per la somma di una serie di elementi, analiticamente elencati dall'articolo 13, che si uniformano alle generalità degli usi abitualmente seguiti nelle transazioni commerciali, e che sono costituiti dall'intera superficie dell'immobile e da percentuali determinate della superficie delle autorimesse, del posto macchina, di balconi, terrazze, cantine e simili accessori, nonchè della superficie condominiale a verde o in godimento esclusivo del locatario.

Il risultato dell'operazione rappresenta il valore locativo dell'immobile, dal quale si ottiene l'equo canone, mediante l'applicazione del tasso di rendita del 3 per cento, e cioè di un tasso che in sostanza non si discosta dalla rendita immobiliare, che si potrebbe conseguire in un mercato libero non disturbato da fattori di distorsioni, e che non è nemmeno lontano dal tasso di rendimento che hanno avuto le azioni negli anni più recenti.

D'altra parte, il canone così determinato è suscettibile, secondo il disegno di legge, di talune rettifiche, in relazione a casi specifici. In primo luogo, si è disposto, all'ultimo comma dell'articolo 12, che quando l'immobile è arredato con mobili del locatore, il canone può essere maggiorato fino al 30 per cento e che la maggiorazione può raggiungere il 60 per cento se l'arredamento è di particolare valore. La norma trova la sua giustificazione sia nel vantaggio che viene al conduttore dell'arredamento dell'abitazione ad opera del locatore, sia nella possibilità che l'uso dell'appartamento provochi danni e deterioramenti del mobilio e richieda comunque frequenti interventi di manutenzione; con la conseguenza perciò che la disposizione deve ritenersi applicabile soltanto alle abitazioni completamente ed effettivamente ammobiliate, con dotazione degli arredi e degli accessori indispensabili per la vita del conduttore e per la sua famiglia.

In un'ottica analoga, e al fine specifico di orientare le parti verso la conservazione e il miglioramento del bene locato, è stata anche prevista, per l'ipotesi di riparazioni straordinarie, la maggiorazione del canone per un importo non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati; e ciò si è fatto con una norma che ripete l'articolo 18 della legge 23 marzo 1950, n. 253, con le sole modi-

fiche richieste dalla diversità del contesto, con l'ulteriore precisazione che l'aumento si applica anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di migliorie per trasformazioni urbane nella zone in cui è sito l'immobile.

Infine, poichè, come si è visto, i contratti di locazione hanno una durata di tre anni e poichè il canone è il risultato d'un procedimento di determinazione legale, che prescinde dalla volontà delle parti, è sembrato equo prevedere l'aggiornamento del costo base della costruzione, e conseguentemente del canone, in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT e pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale*, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Si tratta di uno strumento che nei prossimi anni permetterà alla rendita immobiliare di resistere al ritmo dell'inflazione e che quindi dovrebbe funzionare come un incentivo ulteriore alla ripresa edilizia; tuttavia, per contemperare con gli interessi dei proprietari e dei costruttori quelli non meno apprezzabili dei locatari, si è prescritto all'articolo 25 che l'aggiornamento si applica ogni biennio nella misura di due terzi della variazione dell'indice dei prezzi al consumo, se essa è in aumento.

Tale aggiornamento del costo base ha evidentemente i suoi effetti anche sui contratti stipulati in data successiva alla pubblicazione della variazione.

Si è poi stabilito all'articolo 26 che per i contratti rinnovati ciascuna delle parti ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento della superficie dell'immobile locato e di taluno degli elementi su cui si fondano i parametri correttivi del costo di costruzione (come potrebbe, ad esempio, avvenire in caso di cambiamento della qualificazione catastale, di modifica della classe demografica del comune e così via).

È possibile d'altra parte che con l'applicazione dei criteri accennati la rendita immobiliare non raggiunga quei livelli indispensabili per permettere al proprietario di sostenere gli oneri fiscali e di altro genere connessi alla sua posizione e insieme di trarre un utile di qualche entità dall'immobile locato.

Per ovviare a un'eventualità del genere, che, ammesso pure che si verifichi, dovrebbe interessare una fascia del tutto marginale di situazioni, l'articolo 23 dispone che il canone di locazione non può essere inferiore in nessun caso all'importo della rendita catastale rivalutata ai sensi delle norme vigenti e aumentata del 25 per cento.

Accanto alle disposizioni finora illustrate e relative alla durata e al canone dei contratti, ve ne sono altre che riguardano aspetti diversi e meno importanti dei rapporti conseguenti alla locazione di un immobile destinato ad uso di abitazione.

Così l'articolo 7, in deroga alle norme del codice civile, commina la nullità della clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione della cosa locata, mentre l'articolo 8, adeguandosi alla prassi di regola seguìta dai contraenti, dispone che le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore, salvo patto contrario e fermo l'obbligo solidale delle parti per l'imposta di registro. A sua volta l'articolo 9, allo scopo di semplificare la materia e di evitare un'inutile litigiosità, ha in parte innovato alla disciplina vigente in materia di ripartizione degli oneri accessori, stabilendo che il loro pagamento, anche per quanto attiene al riscaldamento e condizionamento d'aria e alla fornitura di servizi comuni (come ad esempio piscine, campi da tennis, ecc.), è interamente a carico del conduttore, il quale naturalmente ha diritto all'indicazione e documentazione delle spese, così come già ora dispone l'articolo 9-*ter* della legge 28 luglio 1967, n. 628. Conseguentemente, in linea con le regole sancite attualmente dall'articolo 6 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, l'articolo 10 ha previsto che il conduttore interviene nelle assemblee condominiali convocate per la gestione dei servizi comuni ed ha anche diritto al voto quando si tratti delle spese e modalità di gestione del riscaldamento e condizionamento d'aria. Per quest'ultima ipotesi, la stessa norma ha anche stabilito, ripetendo l'identica norma dell'articolo 6, terzo comma, della legge n. 841 del 1973, che il potere di delibera-

zione spetta ai conduttori, anche quando si tratti di un edificio non in condominio.

L'articolo 11, infine, modifica il corrispondente articolo 4 della legge ora citata, sancendo che il deposito cauzionale non può essere superiore a tre (anzichè a due) mensilità del canone e che gli interessi legali debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

L'ultima norma del capo dedicato alle locazioni abitative è quella dell'articolo 27 che prevede l'esclusione dell'applicazione della disciplina ora esposta, e quindi anche di quella concernente l'equo canone e la durata dei contratti, ad alcuni tipi di locazione; in primo luogo a quelle relative agli alloggi di edilizia convenzionata, perchè in questo caso il disegno di legge sul regime dei suoli (in corso di approvazione) assoggetta i canoni al controllo pubblico, stabilendo all'articolo 8 che essi sono determinati in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; poi a quelle di alloggi di enti pubblici costruiti con sovvenzioni statali o regionali, in quanto in queste ipotesi i canoni sono determinati in rapporto alle esigenze particolari delle categorie sociali destinatarie degli alloggi medesimi, sulla base del decreto ministeriale 31 dicembre 1972, n. 1035, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 8 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; e infine alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, come le case di villeggiatura, o le case fittate per temporanee esigenze di studio o di lavoro, per le quali la natura dei bisogni, che l'uso dell'immobile è destinato a soddisfare, legittima il pieno rispetto dell'autonomia negoziale.

II. — *Locazioni di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello di abitazione.*

Il capo secondo del titolo contiene una nuova ed organica disciplina delle locazioni di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello di abitazione. Anche per questa parte, il disegno di legge si riferisce esclusivamente ai contratti che saranno stipulati dopo l'entrata in vigore della legge, essendo regolati i rapporti in corso da apposite norme di carattere transitorio.

In relazione alle locazioni non abitative, il Governo si propone anzitutto, col disegno di legge, di giungere a una sistemazione della materia, che si ispiri non più ai princìpi autoritativi, su cui risulta fondato il regime vincolistico oggi vigente, bensì a criteri che riconoscano un adeguato spazio di incidenza all'autonomia privata.

Naturalmente anche in questo settore, come in quello delle locazioni ad uso di abitazione, l'interesse del locatore, se non può essere ulteriormente sacrificato ad altre esigenze, in forme così accentuate da vanificare il godimento stesso del diritto di proprietà, nemmeno può funzionare come esclusivo punto di riferimento della nuova disciplina, ma deve al contrario essere convenientemente contemperato con gli altri interessi, di ordine anche generale e non solo relativi alla specifica posizione del conduttore, che vengono in considerazione a proposito delle locazioni non abitative. Nella grande maggioranza dei casi, infatti, le attività commerciali e alberghiere, in particolare, ma in una certa misura anche quelle industriali e professionali, vengono svolte in locali tenuti in affitto, e perciò è indispensabile, nell'interesse stesso della collettività, che i contratti di locazione degli immobili non destinati ad abitazione siano strutturati in modo da garantire la necessaria sicurezza ai singoli operatori e quindi l'attuazione di adeguati programmi di sviluppo delle attività economiche e professionali, ai fini di una accelerata ripresa e di un generale progresso dell'economia nazionale.

In coerenza con queste esigenze, nella passata legislatura un comitato ristretto della Commissione speciale fitti della Camera dei deputati provvide a predisporre un testo unitario che regolava la materia considerata nella linea delle accennate scelte di politica legislativa, in conformità di criteri che già allora apparivano ampiamente consolidati e che, almeno per la parte più significativa, trovavano il consenso anche delle categorie interessate. Il Governo ha ritenuto oppor-

tuno proporre delle soluzioni, che non si discostano in modo significativo da quelle già adottate dal gruppo di lavoro della Commissione speciale fitti, ma che anzi, soprattutto nelle parti più qualificanti, sostanzialmente le riproducono, con quelle sole modifiche, che sono apparse necessarie o in vista di una più matura valutazione degli interessi in conflitto, o allo scopo di inserire la specifica regolamentazione delle locazioni non abitative nel più ampio contesto di un'organica normativa, che concerne tutti i contratti di locazione degli immobili urbani e che è ispirata a princìpi profondamente diversi da quelli che caratterizzano la legislazione vigente.

In questo quadro, i punti del disegno di legge che assumono particolare rilievo nel settore delle locazioni stipulate per l'esercizio di attività economiche e professionali riguardano la durata dei contratti, la determinazione del canone e infine i rapporti tra locatore e conduttore, in riferimento all'eventuale vendita dell'immobile e alla perdita dell'avviamento.

Per quanto in particolare attiene alla durata del contratto, è stata dettata, nella prospettiva delle finalità generali di cui prima si è fatto cenno, una serie di regole che tendono a garantire al conduttore la stabilità indispensabile per permettergli di dare l'avvio alla propria attività e di continuarla con la concreta possibilità di un costante aggiornamento e di un graduale sviluppo. È noto infatti che l'impianto di attività economiche e professionali comporta di per sè la necessità di affrontare spese talora ingenti che possono trovare un sufficiente ristoro solo se il conduttore sia messo in condizione di proseguire l'opera iniziale, senza essere costretto a mutare spesso la sede della propria attività e che d'altra parte i cambiamenti frequenti di esse possono finire col ripercuotersi negativamente sull'interesse del conduttore a favorire lo sviluppo della sua impresa, e col mettere in pericolo la sicurezza di coloro che lavorano alle sue dipendenze. Si deve inoltre considerare che il periodo medio di ammortamento dei finanziamenti agevolati concessi ai commercianti è di notevole lunghezza e che la legge 11 giugno 1971, n. 426, prevede la formazione di piani commerciali concernenti l'ubicazione e la superficie di locali adibiti alla vendita, così da giustificare una corrispondente pianificazione aziendale, che comporta anch'essa, come tutte le altre esigenze prima accennate, la necessità che i contratti di locazione abbiano una durata ragionevole.

Sulla base di queste premesse, si è stabilito, all'articolo 28, che la locazione e la sublocazione si intendono stipulate per una durata non inferiore a sei anni (anche se sia convenuta tra le parti una durata minore), quando abbiano ad oggetto immobili urbani, che sono o debbano essere adibiti all'esercizio abituale e professionale di attività industriali, commerciali, artigianali e di lavoro autonomo, nonchè alle attività di interesse turistico, previste dall'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326 (provvidenze per la regionalizzazione e lo sviluppo della ricettività alberghiera e turistica), come sono ad esempio quelle dirette all'impianto e alla gestione di campeggi, di villaggi turistici, di stabilimenti termali e balneari, e così via. Invece, per gli immobili destinati ad attività alberghiere, si è fissata la maggiore durata di nove anni, sul rilievo che gli impianti necessari per il loro esercizio comportano di solito spese particolarmente rilevanti, che richiedono un lungo periodo di ammortamento, come risulta anche dalle leggi che prevedono per il settore speciali provvidenze e finanziamenti agevolati. Si è poi stabilito che, quando l'attività del conduttore abbia per sua natura carattere stagionale, il locatore, se intende dare in fitto l'immobile per la stagione successiva alla prima e fino ad un massimo di sei stagioni consecutive, è obbligato a locarlo allo stesso conduttore, purchè questi gliene abbia fatto tempestiva e formale richiesta. In questo modo, l'ipotesi particolare ma non infrequente ora considerata è stata disciplinata in sostanziale coerenza con i princìpi fissati dalla legge in ordine alla durata degli altri tipi di locazioni non abitative, e ciò sempre allo scopo di garantire al conduttore una ragionevole stabilità delle condizioni necessarie per l'esercizio della sua professione. Un'esigenza del genere evidentemente non

ricorre quando l'attività che dovrebbe svolgersi nell'immobile abbia per sua natura carattere transitorio (così come può avvenire ad esempio per la partecipazione ad una fiera), e per questo caso perciò si è ammessa la possibilità che il contratto di locazione venga stipulato per un tempo inferiore a quello legale.

Il conduttore, dal canto suo, ha diritto anche in queste locazioni, come in quelle abitative, di recedere in ogni tempo dal contratto, con l'unica differenza, data la diversa natura dell'immobile, che deve darne avviso al locatore un anno prima.

È fuori dubbio d'altra parte che i termini di durata della locazione fissati dalla legge sono abbastanza lunghi per potersi considerare normalmente idonei ad assicurare al conduttore sufficienti condizioni di stabilità, ma è ovvio che alla loro scadenza può essere anche molto frequente il caso che il locatario continui ad avere interesse a proseguire nello stesso immobile la propria abituale attività. È parimenti innegabile però che tale interesse può ritenersi meritevole di tutela, non più in modo incondizionato ed anche a costo di un completo sacrificio delle aspettative del locatore, ma solo nei limiti in cui non contrasti con altre esigenze che siano anche esse socialmente apprezzabili. Pertanto, al fine di disciplinare convenientemente l'accennata situazione, secondo un armonico contemperamento degli opposti interessi, si è previsto all'articolo 29 che il conduttore (tranne che si tratti di locazioni stagionali) ha diritto per una sola volta alla rinnovazione del contratto, per una durata eguale a quella iniziale, ma che il locatore può opporsi alla rinnovazione, non in ogni caso, ma soltanto per i motivi tassativamente elencati nell'articolo 30.

Più specificamente, questa norma stabilisce che, per le attività diverse da quelle alberghiere, il locatore può negare la rinnovazione del contratto comunicando al conduttore, almeno cinque mesi prima della scadenza, che intende conseguire la disponibilità dell'immobile per una delle seguenti ragioni: 1) per adibirlo, almeno per tre anni, ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado; 2) per esercitarvi, per una durata eguale, la propria attività economica o professionale o la propria attività istituzionale, qualora si tratti di Regioni, province, comuni e istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza; 3) per demolirlo allo scopo di ricostruirlo e, infine, 4) per ristrutturarlo in conformità delle norme e delle direttive (eventualmente) dettate dai piani comunali, emanati ai sensi dell'articolo 12 della citata legge n. 426 del 1971 (disciplina del commercio), allo scopo di determinare, per i vari settori merceologici, la superficie minima dei locali adibiti alla vendita.

Questi motivi, che in parte coincidono con quelli che oggi giustificano l'opposizione alla proroga delle locazioni non abitative, non sono utilizzabili in relazione agli immobili adibiti ad albergo, pensione e locanda, in quanto al riguardo si è ritenuto prevalente l'interesse al mantenimento della destinazione alberghiera e quindi alla conservazione e alla tutela della ricettività attualmente esistente. Perciò, per questi immobili, il locatore può opporsi alla rinnovazione soltanto in tre casi (che sono poi gli stessi in cui oggi può opporsi alla proroga), e cioè: 1) se intende esercitare nell'immobile o farvi esercitare dai propri figli o dai propri genitori la stessa attività del conduttore, sempre che il Ministero del turismo e dello spettacolo gli abbia concesso (a norma dell'articolo 6 della legge 2 marzo 1963, n. 191, e successive modificazioni) il necessario nulla osta, a seguito di un giudizio sulle offerte garanzie di capacità professionale ovvero 2) se si proponga di demolire l'immobile per ricostruirlo ferma restando la destinazione alberghiera, o 3) se voglia apportarvi notevoli migliorie che ne aumentino la capacità ricettiva o che comunque comportino il passaggio dell'azienda ad una categoria superiore.

Per impedire la rinnovazione, il locatore deve adempiere tempestivamente tutte le prescrizioni indicate nell'articolo 30. D'altra parte, se entro un certo periodo l'immobile non viene utilizzato in conformità all'uso per cui ne era stata ottenuta la disponibilità, il locatore deve corrispondere al conduttore, oltre al compenso per l'avviamento, una

somma di denaro pari a diciotto mensilità del canone. La minore severità della sanzione rispetto a quella comminata per le analoghe ipotesi già previste dalla legislazione vincolistica (e costituita dal diritto del conduttore al ripristino della locazione e al risarcimento dei danni) si spiega col rilievo che, nella disciplina futura, il fatto presenta note di minore gravità, risolvendosi in un impedimento non alla permanenza del rapporto, ma soltanto alla sua rinnovazione.

È appena il caso di aggiungere che, dopo l'eventuale rinnovazione del contratto, il locatore è libero di disporre come creda del proprio immobile, sempre naturalmente nel rispetto delle norme inderogabili che disciplinano la locazione.

Il definitivo superamento che così si ottiene del regime vincolistico oggi vigente è ancora più netto, per quanto attiene alla commisurazione del canone. Al riguardo, si è lasciata completa autonomia alla volontà delle parti, nel senso che si è esclusa l'applicazione dell'equo canone, sul presupposto che per questo tipo di locazioni non ricorrono quelle esigenze di carattere sociale che hanno consigliato di limitare la libertà negoziale nelle locazioni ad uso di abitazione. In effetti per gli immobili destinati a un uso diverso, il canone delle locazioni rappresenta una spesa finalizzata al conseguimento di un profitto, e perciò è sembrato naturale che il conduttore debba adeguare la scelta della sede dove svolgere la propria attività all'intrinseca capacità di lucro connessa alla gestione della sua azienda o all'esercizio della sua professione, senza pretendere di ottenere, a danno di altri, un vantaggio iniziale del tutto indipendente dalla validità economica delle sue iniziative. È parso inoltre evidente che l'eventuale necessità di attenuare l'incidenza dei canoni sui costi di produzione e sui prezzi al consumo deve essere perseguìta con il ricorso a strumenti di politica economica, che per non essere iniqui non possono ridursi al mero sacrificio dei proprietari di immobili urbani.

Si è ritenuto comunque necessario fin d'ora contenere l'accennato fenomeno entro limiti ragionevoli di tollerabilità e si è perciò stabilito che i canoni iniziali di tutte le locazioni non abitative, comprese quelle stagionali (artt. 32 e 33), rimangano immutati per l'intera durata dei contratti fissata dalla legge, non possono cioè subire nessuna modifica ad opera di fattori indipendenti dalla volontà delle parti, e nemmeno in conseguenza delle periodiche variazioni dell'indice del costo della vita. Questa esclusione si spiega col rilievo che nelle locazioni di questo tipo, a differenza di quelle abitative, il canone è convenzionale e i contraenti perciò possono inizialmente pattuirne la misura nel modo ritenuto più opportuno. La non modificabilità del canone nel corso del contratto, del resto, rappresenta l'unico mezzo per dare concreta effettività alla previsione di una durata legale delle locazioni, essendo evidente che essa in tanto ha un senso, in quanto il conduttore non sia messo in condizioni, nel corso stesso del rapporto, di non poter più sostenere la spesa necessaria per rimanere nella medesima sede per effetto di circostanze non ricollegabili alla sua attività e alla sua volontà iniziale. Tale esigenza viene meno con la scadenza del contratto, e pertanto all'articolo 32 si è disposto che nel caso di rinnovazione della locazione ciascuna delle parti, che ne faccia tempestiva richiesta scritta, ha diritto all'aggiornamento del canone in base alle variazioni dell'indice del costo della vita; ma per comprimere opportunamente la conseguente, prevedibile lievitazione dei prezzi, si è precisato, col richiamo all'articolo 25, che la maggiorazione del canone non può essere superiore ai due terzi della variazione, quando essa sia in aumento.

Per il caso di cessazione del rapporto di locazione si è anche previsto che il conduttore ha diritto a un compenso per la perdita dell'avviamento. Questo diritto è oggi riconosciuto ai locatari di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale o artigiana dall'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19, ma la nuova disciplina modifica, in più di un punto, la normativa vigente. La più significativa di queste innovazioni è quella che riguarda la liquidazione dell'indennità, perchè mentre attualmente il diritto al compenso è subordinato alla prova della perdita dell'avviamento e della corrispondente utilità del locatore, l'articolo 34 del disegno di legge invece accoglie il prin-

cipio che l'indennizzo consegue automaticamente alla cessazione del rapporto, in una misura prestabilita, con riguardo alla durata della locazione e all'eventualità (art. 34, secondo comma) che il proprietario o il nuovo conduttore adibiscano l'immobile all'esercizio della stessa attività, che vi svolgeva il precedente locatario. La soluzione, adottata in conformità di quanto aveva deciso la Commissione speciale fitti della Camera dei deputati, si basa sul dato di comune esperienza che l'avviamento non può mai mancare, quando una certa attività imprenditoriale sia durata per un apprezzabile periodo di tempo ed è peraltro apparsa nettamente preferibile, in quanto il sistema vigente si è risolto in un fattore di aumento del contenzioso, date le difficoltà, talora insormontabili, di provare in modo certo da un lato l'entità della perdita subita dal conduttore e dall'altro il correlativo vantaggio conseguito dal locatore.

Altre differenze rispetto all'attuale regime riguardano i limiti soggettivi e oggettivi della tutela dell'avviamento. In particolare, risulta dagli articoli 34 e 35 che la nuova normativa si applica a tutte le locazioni non abitative, comprese le alberghiere ed escluse quelle relative ad immobili destinati all'esercizio di attività professionali o di carattere transitorio, ovvero ad immobili complementari ed interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici. In questi ultimi casi, infatti, il successo dell'attività imprenditoriale deve attribuirsi all'ubicazione dell'immobile più che alla capacità e all'impegno di chi la svolge, mentre è appena il caso di sottolineare come la natura infungibile delle attività professionali e la breve durata di quelle che hanno carattere transitorio escludano, rispetto ad esse, la possibilità stessa di parlare di avviamento. Il diritto al compenso è inoltre escluso, non soltanto nei casi (già previsti dalla legislazione vigente) di risoluzione del contratto per inadempimento o recesso del conduttore, ma anche quando il rapporto cessi per il fallimento del locatario.

Per evitare possibili controversie tra persone succedute l'una all'altra nello stesso rapporto, si è anche precisato, nel secondo comma dell'articolo 36, che il compenso per l'avviamento è liquidato a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

La stessa norma e il successivo articolo 37 regolano le vicende più significative del contratto, in termini sostanzialmente analoghi alla legislazione vigente. Più precisamente, a proposito della sublocazione e della cessione del contratto, l'articolo 36 riproduce sostanzialmente la disciplina oggi contenuta nell'articolo 5 della legge 27 gennaio 1963, n. 19, con le sole differenze che la comunicazione dovuta dal conduttore al locatore deve essere fatta per mezzo di ufficiale giudiziario, e che il cedente non rimane obbligato in solido col cessionario (com'è attualmente), ma è tenuto ad adempiere le obbligazioni contrattuali, soltanto se il locatore non l'abbia liberato e comunque dopo l'inutile escussione del cessionario.

A sua volta, l'articolo 37 disciplina la successione nel contratto allo stesso modo di quanto fanno il primo e il secondo comma dell'articolo 2-*bis* della legge 12 agosto 1974, n. 351, a proposito della successione nel diritto alla proroga delle locazioni non abitative. Si è aggiunto peraltro che quando l'immobile sia adibito all'uso di più professionisti o artigiani, ma uno soltanto ne sia conduttore, gli succedono nel contratto, in caso di morte, gli altri professionisti o artigiani. Si tratta, com'è evidente, dell'applicazione a una ipotesi specifica, ma sempre più frequente nella realtà, del principio generale, secondo cui sono ammessi a succedere al conduttore coloro che ne continuano l'attività nello stesso immobile.

L'interesse ad evitare che fattori esterni possano incidere negativamente sulla continuazione dell'attività economica o professionale iniziata nell'immobile spiega anche la disposizione seguente dell'articolo 38, che, nell'ipotesi di alienazione (onerosa) dell'immobile, riconosce al locatario il diritto di prelazione, fissandone le concrete modalità e stabilendo, all'ultimo comma, che il locatore è tenuto a versare al conduttore una somma pari a dodici mensilità del canone, quando col proprio comportamento ne abbia reso impossibile o difficile l'esercizio. Non si è invece ritenuto di riprodurre nel

provvedimento la disposizione (dell'articolo 2 della legge n. 19 del 1963), che oggi accorda al locatore il diritto di prelazione, per il caso che il proprietario intenda locare ad altri l'immobile, in quanto si tratta di una norma che non si concilierebbe con un sistema che prevede, per le locazioni di immobili non destinati ad abitazione, termini di durata di notevole lunghezza.

Il capo si chiude con l'articolo 39, che rende applicabili alle locazioni non abitative le norme dettate per i contratti relativi alle case di abitazione, a proposito della nullità della clausola di scioglimento in caso di alienazione (art. 7), del pagamento delle spese di registrazione (art. 8) e degli oneri accessori (art. 9), della partecipazione dei conduttori all'assemblea dei condomini (art. 10), del deposito cauzionale (art. 11).

III. — *Disposizioni processuali.*

Il capo III del titolo I è riservato alla disciplina del procedimento per la determinazione dell'equo canone, in caso di mancato accordo tra le parti. Con queste disposizioni di natura processuale, il Governo si propone da un lato di contenere la litigiosità entro limiti ragionevoli e comunque tollerabili da un sistema giudiziario, che allo stato presenta note di gravi disfunzioni, e dall'altro di rendere il procedimento quanto più possibile sollecito e agile, in modo che le parti possano ottenere l'accertamento richiesto in un breve periodo di tempo, non sproporzionato rispetto alla natura della controversia.

Per raggiungere questi obiettivi, il Governo ha creduto indispensabile non soltanto di semplificare opportunamente le attuali procedure e di modificare altresì il sistema vigente per la distribuzione e la determinazione della competenza dei vari organi giudiziari, ma anche di istituire, in ogni comune, apposite commissioni amministrative, con il compito di indicare, in via conciliativa, l'equo canone relativo alle locazioni degli immobili destinati ad uso di abitazione (articolo 40).

Secondo la previsione dell'articolo 41, le commissioni sono composte da un presidente e da quattro membri effettivi (e da altrettanti supplenti), nominati dal presidente del tribunale tra le persone designate separatamente e di numero doppio, rispetto ai membri dell'organo, dai consigli degli ordini professionali degli ingegneri e degli architetti e del collegio dei geometri. I componenti delle commissioni devono possedere i requisiti stabiliti dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, per la nomina a membri delle commissioni censuarie locali, durano in carica cinque anni, ma possono essere confermati, hanno infine diritto a un compenso, che viene liquidato e pagato dall'Intendenza di finanza, in misura non superiore ai compensi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 636, per i componenti delle commmissioni tributarie di primo grado. Come già si è accennato, le commissioni saranno istituite in tutti i comuni, ma poichè dovranno decidere i singoli affari in un brevissimo periodo di tempo e poichè d'altra parte è prevedibile che (specie all'inizio) la loro attività sarà molto intensa, è parso necessario attribuire al presidente del tribunale (in armonia con quanto dispone l'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica n. 650 del 1972 per le commissioni censuarie distrettuali) il potere di istituire nei comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti più sezioni della commissione di conciliazione, tutte con la medesima competenza territoriale. In questo caso, sarà il presidente della prima sezione ad assegnare alle singole sezioni la trattazione dei ricorsi, mentre in tutte le ipotesi saranno i consigli comunali a disciplinare i servizi inerenti al funzionamento interno delle commissioni.

Per quanto poi riguarda l'attività che dovranno svolgere e le regole processuali a cui le commissioni dovranno attenersi, si è stabilito che, a seguito della richiesta anche orale dell'interessato (alla commissione del luogo ove è sito l'immobile: art. 42), il presidente convoca le parti e la commissione quindi tenta la conciliazione. Se la conciliazione riesce, viene redatto processo verbale, che è depositato in segreteria, altrimenti la commissione procede alla necessaria istruzione, dopo di che, sentite le parti, emette un provvedimento motivato, che è deliberato a maggioranza, con la presenza di tutti i membri

effettivi (sostituiti, se impediti, da quelli supplenti), e che viene letto all'udienza.

Come risulta da quanto si è detto, le commissioni di conciliazione sono organi amministrativi, che hanno una composizione esclusivamente tecnica e non politica e che, in caso di controversia tra i contraenti, dovranno intervenire, in funzione essenzialmente conciliativa, per indicare poi alle parti, che non riescano a trovare un'intesa, quale debba essere la misura del canone dovuto, in base ai criteri di cui prima si è parlato.

In questo modo, le commissioni, libere come saranno da ogni condizionamento politico, potranno svolgere una funzione qualificante e molto utile, in quanto con la loro stessa esistenza impediranno che le parti ricorrano senz'altro al giudice e potranno poi ottenere, con la ragionevolezza delle loro decisioni, che una parte almeno dei procedimenti non proseguano davanti all'autorità giudiziaria; ciò tanto più che la prevista immediata efficacia esecutiva della determinazione del canone da parte delle commissioni (art. 43, penultimo comma) dovrebbe costituire un ulteriore elemento di dissuasione per le iniziative giudiziarie degli interessati.

Nell'intento della legge, insomma, il procedimento davanti alle commissioni di conciliazione dovrebbe rappresentare un filtro, dalle maglie sufficientemente strette, per lasciare che vengano sottoposte al sindacato giudiziario soltanto quelle vertenze che siano di più difficile soluzione e quindi per evitare che l'introduzione dell'equo canone si risolva in un fattore di aggravamento della crisi della giustizia.

A questo fine, il procedimento davanti alla commissione di conciliazione è strutturato come un presupposto processuale, e di conseguenza le parti possono ricorrere al giudice soltanto dopo che sia definito il procedimento amministrativo, ovvero sia scaduto il termine di novanta giorni dalla presentazione della richiesta, senza che la commissione abbia provveduto a determinare l'equo canone (artt. 44 e 46, secondo comma). Con questa regola, con cui si esclude l'obbligo delle parti di attendere in ogni caso la decisione, si è voluto rendere più celere la procedura, per consentire, nel tempo più breve possibile, la definizione della controversia.

Per ragioni non diverse, la competenza per il giudizio è stata ripartita tra il conciliatore e il pretore, e cioè tra giudici che per essere monocratici possono dare al processo un più rapido impulso. D'altra parte, ai fini della distribuzione interna della competenza si è disposto che la cognizione della causa spetta al conciliatore, quando il canone originario, di cui si chiede la modificazione, non sia superiore a duecentomila lire al mese. La disposizione, che attribuisce al conciliatore una competenza anche per controversie che possono essere di notevole entità, si spiega sia con la relativa semplicità delle vertenze in materia di determinazione del canone, sia col fatto che il conciliatore, avendo la sua sede in tutti i comuni, ha la possibilità di procedere, con maggiore facilità, all'istruzione di cause, come quelle in questione, che richiedono la conoscenza (anche diretta) dell'immobile locato, sia infine con l'opportunità di potenziare, per ora in questo settore, l'attività della componente onoraria della magistratura, al fine di non aggravare la situazione già pesante in cui attualmente lavorano i giudici professionali.

Sempre allo scopo di favorire una sollecita conclusione delle liti, la procedura per le cause in questione è stata modellata — con poche modifiche, talora di carattere puramente formale — su quella prevista dalla legge n. 533 dell'11 agosto 1973 per le controversie individuali di lavoro. Secondo quanto risulta dai più recenti rilevamenti statistici, è fuori di dubbio, a distanza ormai di tre anni dalla sua attuazione, che la riforma del processo del lavoro ha inciso in misura rilevante e positiva sull'andamento dell'intero settore della giustizia civile. Si è ritenuto perciò che l'adozione di un analogo strumento processuale per la determinazione giudiziale dell'equo canone possa dare anche in questo settore risultati altrettanto soddisfacenti.

Come per il processo del lavoro, anche la nuova normativa può dividersi in tre parti, la prima relativa all'introduzione del giudizio, alla costituzione e alla difesa delle parti, la seconda concernente la fase istruttoria, la

terza infine relativa ai provvedimenti conclusivi della causa e alla loro impugnabilità.

La disciplina della fase introduttiva del giudizio ha lo scopo da un lato di paralizzare, nei limiti del possibile, ogni tattica dilatoria e dall'altro di mettere il giudice nella condizione di conoscere compiutamente fin dall'inizio le pretese delle parti e le ragioni di fatto e di diritto su cui esse si fondano.

In questa prospettiva, il progetto prevede, in conformità del sistema delineato per il processo del lavoro, che la domanda si deve proporre con ricorso e che il ricorso deve contenere tutti gli elementi per l'esatta individuazione della pretesa, nonchè la specifica indicazione dei mezzi di prova di cui l'attore intende avvalersi (articolo 45); che entro tre giorni il giudice deve fissare l'udienza di discussione (articolo 46); che il convenuto ha l'obbligo di esporre subito le sue difese in fatto e in diritto, di indicare, a pena di decadenza, i mezzi di prova, e di proporre fin dalla costituzione in giudizio le domande riconvenzionali e le eccezioni processuali e di merito non rilevabili di ufficio (articolo 47); che nelle cause concernenti la determinazione dell'equo canone le parti possono sempre stare in giudizio personalmente (articolo 48); che, quando proponga una domanda riconvenzionale, il convenuto deve chiedere al giudice, a pena di decadenza, di emettere un nuovo decreto per la fissazione dell'udienza e che il decreto deve essere emesso e notificato all'attore in termini brevissimi (articolo 49); che al di fuori dell'ipotesi di litisconsorzio necessario, l'intervento volontario del terzo deve avvenire non oltre i termini previsti per la costituzione del convenuto (articolo 50) e che anche alla chiamata in causa di un terzo, ai sensi degli articoli 102, 106 e 107 del codice di procedura civile, si provvede con una procedura abbreviata ed estremamente semplificata (articolo 51, sesto e settimo comma).

Su tutti questi punti, come già si è accennato, le norme del disegno di legge ripetono, quasi alla lettera e salvo qualche modifica di natura formale, quelle corrispondenti della legge che disciplina le controversie individuali di lavoro. Sono stati però ridotti opportunamente, ancora una volta allo scopo di dare un più celere corso al processo, i termini stabiliti dalla legge citata in ordine alla fissazione dell'udienza di discussione, alla notifica del ricorso, alla costituzione del convenuto e alla trattazione delle eventuali domande riconvenzionali.

Inoltre, per evitare un inutile appesantimento del lavoro degli uffici giudiziari, si è escluso che la parte che sta in giudizio personalmente possa proporre la domanda anzichè con ricorso, anche verbalmente e che in questo caso il giudice sia tenuto a redigere processo verbale, così come oggi prescrive, per il processo del lavoro, l'articolo 417, terzo comma del codice di procedura civile, nel testo modificato. D'altro canto, al fine di stabilire il necessario collegamento tra la fase del giudizio e quella del procedimento amministrativo davanti alla commissione di conciliazione, si è disposto, al primo comma dell'articolo 46, che il ricorso deve essere presentato nella cancelleria del giudice entro un mese dalla decisione della commissione ovvero dal giorno in cui è scaduto il termine per l'emanazione della pronuncia. In coerenza poi con la norma, che rende esecutive le deliberazioni delle commissioni comunali, si è chiarito che la presentazione del ricorso non sospende l'obbligo del conduttore di pagare il canone determinato dalla commissione; ma si è nello stesso tempo stabilito, in conformità dei princìpi del vigente sistema processuale, che per gravi motivi il giudice può sospendere l'esecuzione del provvedimento della commissione, con l'obbligo conseguente per il conduttore di pagare il canone nella misura pattuita tra le parti.

Anche le norme relative alla fase istruttoria della causa si uniformano al rito previsto per il processo del lavoro, ma la procedura è stata ulteriormente e notevolmente semplificata. L'udienza di discussione resta comunque il fulcro di tutto il procedimento, essendo strutturata in modo da rendere possibile l'immediata trattazione e conclusione della lite. Ma poichè il processo si svolge dopo che le parti si sono rivolte alla commissione di conciliazione, il giudice — a differenza di quanto avviene nel processo del lavoro — non ha l'obbligo di tentare la conciliazione della lite; così come la mancata comparizione delle parti non può considerarsi un comportamento valutabile sul piano

probatorio ai fini della decisione. La eliminazione della diversa regola contenuta nell'articolo 420 del codice di procedura civile, come modificato dalla legge 11 agosto 1973, n. 533, ha reso anche possibile una diversa regolamentazione dell'ipotesi che le parti si facciano rappresentare in giudizio da un procuratore generale o speciale. È stata parimenti esclusa la facoltà, concessa al giudice dalla legge n. 533 del 1973, di autorizzare le parti a modificare le domande, le eccezioni e le conclusioni già formulate.

Resta fermo, invece, secondo il testo dell'articolo 51, il potere-dovere del giudice di procedere, nella prima udienza, all'interrogatorio libero delle parti presenti. Successivamente, se la causa è matura per la decisione, il giudice pronuncia sentenza; altrimenti ammette i mezzi di prova già proposti e quelli che le parti non hanno potuto proporre prima, provvedendo ad assumerli subito in un'udienza immediatamente successiva. In riferimento a quest'ultima eventualità, si è escluso che il giudice possa concedere alle parti un termine per il deposito di note difensive o per l'articolazione dei mezzi di prova che si rendessero necessari in relazione a quelli dedotti dalla controparte dopo l'inizio del processo. In questo modo, il principio di concentrazione dell'attività processuale trova un'attuazione ancora più incisiva di quanto non avvenga nel processo del lavoro e nulla quindi dovrebbe impedire — almeno sul piano normativo — che il giudizio si concluda nel tempo strettamente necessario per raccogliere le prove utili alla decisione, e comunque in un arco di tempo non superiore a due udienze.

Sempre allo stesso fine di sganciare la definizione del processo da eventuali manovre dilatorie, sono stati riconosciuti al giudice, come nel rito del lavoro, ampi poteri istruttori di ufficio, tra i quali quello di ammettere ogni mezzo di prova, ad eccezione del giuramento decisorio, anche oltre i limiti stabiliti dal codice civile. È stata altresì prevista l'istituzione presso ogni pretura e ogni ufficio di conciliazione di un elenco di consulenti tecnici (articolo 58), a cui il giudice può rivolgersi per avere pareri orali o per incaricarli di presentare una relazione scritta (articolo 53).

La disciplina del giudizio è completata dagli articoli 55, 56 e 57. Come nel processo del lavoro, dopo l'istruzione della causa, il giudice può concedere alle parti un termine non superiore a cinque giorni per il deposito di note difensive, rinviando poi la causa all'udienza immediatamente successiva alla scadenza del suddetto termine per la discussione e il deposito della sentenza. Dopo la discussione orale, il giudice pronuncia la sentenza con la quale definisce il giudizio, dando lettura del dispositivo. La motivazione della decisione deve essere depositata in cancelleria entro quindici giorni e il cancelliere ne deve dare immediata comunicazione alle parti. Sempre per consentire una rapida definizione del processo, ed anche per ridurre la litigiosità, si è stabilito che le sentenze del conciliatore e del pretore sono inappellabili (articolo 57); mentre le notevoli dimensioni della competenza del conciliatore spiegano la deroga all'articolo 46 del codice di procedura, con la quale si è reso applicabile anche rispetto alle sue pronuncie il regolamento di competenza.

Infine, poichè non è possibile iniziare il giudizio senza avere prima adito la commissione di conciliazione, si è disposto che il canone è dovuto nella misura fissata dal giudice dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è stato presentato ricorso alla commissione.

Per quanto poi riguarda la competenza per valore, l'articolo 44, quinto comma, modificando i parametri vigenti, ha attribuito la cognizione delle controversie inerenti agli aumenti del canone in conseguenza di riparazioni straordinarie e quelle relative all'adeguamento del canone al conciliatore se il valore non eccede le quattrocentomila lire e al pretore negli altri casi; la stessa regola vale per le sentenze relative al compenso per la perdita dell'avviamento ed all'indennità per miglioramenti, dovuta ai sensi dell'articolo 1592 del codice civile e 12 della legge 18 gennaio 1937, n. 975.

Sempre in materia di competenza, la stessa norma dell'articolo 44 dispone all'ultimo comma che il giudice competente per territorio è quello del luogo in cui è sito tutto o la maggior parte dell'immobile, mentre l'articolo 54, discostandosi, in questo, dal rito

del lavoro e richiamandosi ai princìpi generali del codice, opportunamente modificati, precisa che l'incompetenza per materia è rilevata di ufficio in ogni momento del giudizio di primo grado, che l'incompetenza per territorio e per valore può essere eccepita dal convenuto soltanto nel primo atto difensivo e che il giudice, nel dichiarare l'incompetenza, rimette la causa al giudice competente, fissando un termine per la riassunzione. La natura particolare delle controversie circa la misura dell'equo canone e gli interessi anche collettivi che esse coinvolgono, giustificano infine la norma dell'articolo 59 che commina la nullità della clausola, che ne affida la decisione ad arbitri.

Due disposizioni inerenti alla fase esecutiva concludono il capo terzo; la prima aggiunge all'articolo 665 del codice di procedura civile un comma sostanzialmente modellato sull'articolo 4, sesto comma, della legge 26 novembre 1969, n. 833, con le sole differenze che il termine di grazia per la purgazione della mora può giungere fino a novanta giorni e che il conduttore deve pagare non solo il canone dovuto, ma anche le spese processuali, e ciò per evitare che il locatore debba iniziare un'altra procedura per il recupero delle spese (articolo 60).

A sua volta, l'articolo 61 riproduce, con gli opportuni adattamenti, le altre disposizioni dell'articolo 4 della legge citata, in materia di graduazione dell'esecuzione, in particolare sancendo che la data dell'esecuzione degli sfratti deve essere fissata entro il termine massimo di quattro mesi.

Tutte le norme processuali sin qui riassunte, comprese quelle inerenti al procedimento davanti alla commissione e alla fase esecutiva, sono applicabili, per l'espresso rinvio dell'articolo 78, non solo alle controversie relative a conduttori nuovi, ma anche a quelle concernenti contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge.

IV. — *Disciplina transitoria.*

Il titolo secondo provvede alla disciplina transitoria per i contratti di locazione e di sublocazione in corso alla data di entrata in vigore della legge. Come già si è accennato in precedenza, la normativa proposta tende ad ottenere che nel futuro tutte le locazioni, comprese quelle attualmente prorogate, vengano assoggettate allo stesso regime previsto per i contratti nuovi, in modo che sia definitivamente superata ogni disparità di trattamento e alla fine realizzata l'aspirazione ad eliminare le sperequazioni e le condizioni di incertezza che oggi accrescono il disagio e la sfiducia nel settore. Naturalmente il problema si presenta con particolari aspetti di gravità per le locazioni soggette a proroga, soprattutto se relative a case di abitazione, in quanto rispetto ad esse una modifica così accentuata del sistema vigente, come quella che si intende varare con la nuova legge, potrebbe avere gravi ripercussioni d'ordine sociale ed anche economico, se fosse attuata immediatamente o in tempi e con modalità analoghe a quelle previste per gli altri contratti in corso.

Il Governo perciò ha ritenuto indispensabile differire nel tempo, sia per la durata che per la misura del canone, l'applicazione anche alle locazioni prorogate della nuova normativa, nella convinzione che l'introduzione rispetto ai contratti nuovi di un regime sostanzialmente fondato sull'autonomia privata possa avere riflessi positivi in tutto il settore, così da rendere meno drammatico e pienamente accettabile il passaggio da una disciplina all'altra, per tutte indistintamente le locazioni.

In vista di queste esigenze, le disposizioni transitorie — pur nell'identica finalità di ridurre ad unità il sistema — si concretano in una regolamentazione differenziata dei vari tipi di contratto, e pertanto il titolo secondo della legge è ripartito in due capi, relativi il primo alle locazioni abitative e il secondo a quelle stipulate per usi diversi, ed entrambi fondati al loro interno sulla distinzione fra contratti soggetti a proroga e contratti non soggetti a proroga.

A) *Contratti di locazione di immobili destinati ad uso di abitazione.*

Tra i contratti di questo tipo, i primi ad essere presi in considerazione dal disegno di legge sono quelli soggetti al regime vincolistico, ovviamente nel contenuto norma-

tivo quale risulta dopo la sentenza della Corte costituzionale del 18 novembre 1976, numero 225. Per le considerazioni prima esposte, è stata prevista per questi contratti una durata ulteriore di un triennio (articolo 62) rinnovabile per un egual periodo di tempo se il conduttore ne faccia richiesta (articolo 64). In coerenza con i princìpi già presenti nella legislazione di blocco, è stata peraltro attribuita al locatore la facoltà di recedere dal contratto nel primo triennio, in sette casi tassativamente determinati, cinque dei quali coincidono almeno nelle grandi linee con quelli che ora consentono al proprietario di opporsi alla proroga. Tuttavia, nell'intento di dar protezione ad un interesse che in particolare ha molta rilevanza per i piccoli proprietari, sono state apportate a talune delle suddette ipotesi le modifiche necessarie per consentire al proprietario di conseguire, con maggiore facilità, già nel primo triennio, la disponibilità dell'immobile locato. In particolare, al n. 1 dell'articolo 63, si è stabilito che il locatore può recedere dal contratto, sia per la necessità propria, dei figli o dei genitori, sia per quella del coniuge, e che può farlo, non solo per destinare l'immobile ad uso abitativo, ma anche per destinarlo ad uso commerciale, artigianale o professionale. Si è inoltre escluso che la necessità debba avere i requisiti dell'urgenza e della improrogabilità e si è soppressa l'attuale previsione dell'articolo 5 della legge 23 maggio 1950, n. 253, secondo cui la necessità dei figli e dei genitori sussiste soltanto se non possono sistemarsi convenientemente nell'abitazione del locatore. Per il caso poi in cui il proprietario intenda recedere per trasformare l'immobile e per eseguire nuove costruzioni (articolo 63, numero 4), è stata eliminata la condizione che il nuovo edificio abbia un numero doppio di vani rispetto a quello precedente ed è stato anche escluso l'obbligo del locatore di fornire al conduttore un altro alloggio idoneo (così come oggi richiede l'articolo 1 della legge 18 dicembre 1962, n. 1716). Allo stesso modo, per le ipotesi che l'immobile sia di interesse artistico e storico e la sovraintendenza riconosca la necessità di riparazioni o restauri, il locatore che voglia recedere non è tenuto al pagamento dell'indennizzo, a cui attualmente lo obbliga l'articolo 3 della legge citata per ultima. Il locatore infine ha diritto al recesso anche quando il conduttore abbia la disponibilità di un'altra abitazione oppure abbia sublocato, sia pure parzialmente, l'immobile, senza occuparlo con continuità nemmeno in parte; e cioè negli stessi casi in cui, secondo la legislazione vigente, il conduttore decade dalla proroga.

Tutte le cause che giustificano il recesso autorizzano altresì il locatore ad opporsi alla rinnovazione del contratto alla scadenza del triennio (articolo 64). La stessa norma peraltro, sempre allo scopo di contemperare adeguatamente gli interessi delle parti e di facilitare gradualmente la cessazione del regime vincolistico, consente altresì al locatore di respingere la richiesta di rinnovazione, anche quando intende adibire l'immobile, pur senza averne la necessità, ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta entro il secondo grado. Il mancato richiamo, nella prima parte del terzo comma dell'articolo 64, del numero 1 dell'articolo 63 e della prima ipotesi del numero 2 dello stesso articolo, è giustificato dal fatto che la previsione dei casi citati è da ritenersi ricompresa nell'espressione « anche quando intende adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado ». Per quest'ultima ipotesi, anzi, per evitare al locatore le lungaggini di un normale giudizio, si è previsto che può essere intimata al conduttore licenza o sfratto per finita locazione e si è quindi stabilito, sulla falsariga del procedimento di sfratto per morosità, che, su richiesta del locatore o del suo procuratore, il giudice deve convalidare lo sfratto o pronunciare ordinanza immediatamente esecutiva di rilascio, qualora l'intimato compaia e si opponga alla convalida.

Anche l'acquirente dell'immobile locato ha diritto a recedere dal contratto e ad opporsi alla sua rinnovazione. A norma dell'articolo 67, il recesso e il diniego di rinnovazione per adibire l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado possono essere da lui esercitati entro tre anni dal-

l'acquisto o nel termine più breve di sei mesi, quando ricorrano determinate condizioni che in sostanza ripetono, con una sola esclusione, quella a cui attualmente l'articolo 1-*quinquies* della legge 31 luglio 1975, n. 363, subordina la facoltà dell'acquirente di far cessare la proroga. Si è inoltre precisato, all'ultimo comma dell'articolo 67, con una disposizione che riproduce quella dell'articolo 7, ultima parte, della legge n. 253 del 1950, con gli adeguamenti resi necessari dalla riforma del diritto di famiglia, che quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale, il termine decorre dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

Analogamente a quanto dispone attualmente l'articolo 8 della legge n. 253 del 1950, l'articolo 65 prevede l'inefficacia del provvedimento di rilascio, per il caso in cui il locatore non adibisca l'immobile all'uso per cui aveva agito o non inizi le opere per le quali ne aveva chiesto la disponibilità. Rispetto alla legislazione vigente, la sanzione è stata estesa anche alle ipotesi in cui il locatore si opponga alla rinnovazione del contratto, per riavere l'immobile, oppure per eseguirvi opere di demolizione, di trasformazione, di ricostruzione o di riparazione, stante il parallelismo esistente tra queste ipotesi e quelle corrispondenti di recesso. Si è peraltro chiarito, in conformità dell'articolo 2-*quinquies* della legge 12 agosto 1974, n. 351, che la sanzione si applica quando il locatore non tenga il comportamento dovuto entro sei mesi dal giorno in cui ha riacquistato la disponibilità dell'immobile, salve comprovate ragioni di forza maggiore. Per questa eventualità, l'ultimo comma dell'articolo 65 riconosce al conduttore il diritto al risarcimento del danno e al ripristino del contratto, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede.

A sua volta l'articolo 66, primo comma, punisce il locatore che abbia ottenuto il provvedimento di rilascio avvalendosi di artifici o raggiri, nello stesso modo e alle stesse condizioni previste dall'articolo 9 della legge n. 253 del 1950. Invece, qualora il locatore si sia opposto alla rinnovazione del contratto, per adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti, il secondo comma della norma suddetta non richiede (come il primo comma) la pronuncia di inefficacia del provvedimento di rilascio, ma, data la diversità dei presupposti che in questo caso legittimano il rilascio, punisce senz'altro il locatore che nel termine di sei mesi non adibisca l'immobile all'uso per cui lo aveva richiesto.

Per le stesse ragioni per cui si è prolungata la durata dei contratti già soggetti a proroga, si è anche ritenuto che rispetto ad essi fosse opportuno differire l'applicazione dell'equo canone all'inizio del quarto anno successivo all'entrata in vigore della legge, in modo da farla coincidere con la scadenza dei contratti in corso e da favorire quindi la disponibilità del locatore al loro rinnovo (articolo 68). Si è altresì previsto che, alla stessa scadenza, il canone sarà determinato, tenendosi conto delle variazioni dei prezzi al consumo intervenuti dopo l'entrata in vigore della legge e, pur non ricorrendo la ipotesi di rinnovazione del contratto di cui all'articolo 26, dei mutamenti eventuali degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

È un dato di fatto fuori discussione che i canoni pagati per le locazioni soggette a proroga, si è anche ritenuto che, rispetto ad mantengono in genere su livelli modesti e che perciò per questi fitti l'applicazione immediata ed integrale dell'equo canone potrebbe provocare conseguenze troppo brusche, per essere sopportate, soprattutto in un momento di congiuntura economica qual è l'attuale, dai ceti meno abbienti.

È sembrato quindi partito migliore giungere con gradualità anche in questo settore all'estensione del nuovo regime ai vecchi contratti, nel senso di consentire nel frattempo, per ciascuno dei tre anni successivi all'entrata in vigore della legge, un aumento in percentuale dei canoni attualmente corrisposti dai conduttori: così da frazionare nel tempo il sacrificio rappresentato per i vecchi conduttori dall'applicazione dell'equo canone e da creare insieme un fattore di stabilità, nell'interesse dei locatori. D'altra parte, per correggere nei limiti del possibile le sperequazioni esistenti, gli aumenti sono stati differenziati in relazione ai periodi di stipula della locazione: sono stati cioè

commisurati nel 30 per cento all'anno per le locazioni anteriori al 1° marzo 1947, nel 25 per cento all'anno per i contratti stipulati nel periodo tra il 1° marzo 1947 e il 31 dicembre 1952, e in quello tra l'8 dicembre 1963 e il 1° dicembre 1969, e, infine, nel 35 per cento all'anno per le locazioni concluse tra il 1° gennaio 1953 e il 7 dicembre 1963. Le accennate distinzioni temporali sono correlate alla diversa sfera di operatività dei vari provvedimenti vincolistici succedutisi negli anni, mentre le differenze quantitative esistenti tra i vari scaglioni sono giustificate dall'esigenza di proporzionare gli aumenti alla (presumibile) diversa entità dei canoni corrisposti: così, in particolare, l'aumento massimo del 35 per cento all'anno previsto per le locazioni stipulate tra il 1953 e il 1963 si spiega col rilievo che i canoni corrispondenti sono rimasti immutati per un lunghissimo periodo di tempo, non avendo beneficiato degli aumenti concessi con le leggi 12 agosto 1974, n. 351, e 31 luglio 1975, n. 363; mentre a sua volta l'aumento del 30 per cento all'anno per le locazioni anteriori al marzo 1947 è superiore a quello previsto per una parte dei contratti successivi in quanto si riferisce ai canoni più vecchi e quindi con ogni verosimiglianza più bassi.

Per ovvie ragioni di coerenza e di equità, all'ultimo comma dell'articolo 68, si è fatta salva l'anticipata applicazione dell'equo canone per il caso che la sua misura risulti più favorevole del canone già corrisposto o di quello dovuto per effetto dei progressivi aumenti di cui prima si è detto.

L'equo canone trova invece immediata ed integrale applicazione dal primo giorno del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della legge, per i contratti in corso non soggetti a proroga (articolo 69, secondo comma). Per ragioni sistematiche e sempre allo scopo di favorire l'auspicata unità di disciplina, la stessa norma dell'articolo 69 dispone, al primo comma, che questi contratti hanno la medesima durata di quelli nuovi, detraendosi però dal termine di tre anni il tempo già trascorso prima dell'entrata in vigore della legge.

Naturalmente anche questi contratti, come quelli soggetti a proroga, sono suscettibili di successive rinnovazioni tacite, se nessuna delle parti comunica all'altra la propria opposizione (articoli 69, primo comma, e 64, settimo comma).

Sono pure applicabili a tutte le locazioni in corso le norme relative al recesso e all'inadempimento del contratto, alla successione nel contratto, alla clausola di scioglimento in caso di alienazione, alle spese di registrazione, agli oneri accessori, al deposito cauzionale e all'aumento del canone in conseguenza di riparazioni straordinarie, e cioè l'articolo 22 e gli articoli da 4 a 11 (articolo 71).

Infine, si è stabilito all'articolo 70 che, nei rapporti in corso, gli oneri accessori posti a carico del conduttore e conglobati nel canone si intendono commisurati al 10 per cento del fitto, se il locatore non ne prova l'importo effettivo, ciò per permettere l'esatta individuazione del canone corrisposto, al fine del calcolo degli aumenti dovuti e del confronto con l'equo canone.

B) *Contratti di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione.*

Per i contratti di questo tipo in corso al momento di entrata in vigore della legge e già soggetti a proroga, le esigenze di gradualità prima illustrate hanno indotto il Governo a disporre che essi hanno la stessa durata di quelli nuovi, detraendosi dal termine il tempo già trascorso, ma che debbono comunque avere, dopo l'entrata in vigore della legge, una durata ulteriore di tre anni o di quattro, se si tratta di locazioni alberghiere (articolo 72). Di conseguenza, alle scadenze suddette, si attuerà la completa liberalizzazione dei contratti del genere (che sono poi la stragrande maggioranza di quelli in corso) e i contraenti pertanto potranno liberamente pattuire, come per le nuove locazioni, i canoni che riterranno più congrui. Nel frattempo, per evitare al locatore ulteriori, eccessivi sacrifici, anche i canoni di queste locazioni saranno assoggettati ogni anno e per tre anni dall'entrata in vigore della legge ad aumenti percentuali, differenziati in relazione al periodo di stipula dei contratti, secondo la logica ed i criteri già illustrati per le locazioni abitative. D'altra parte, gli articoli 73 e 74 tengono distinte,

quanto alla misura dell'aumento e ai periodi di riferimento, le locazioni e sublocazioni commerciali e professionali da quelle di immobili adibiti ad alberghi, pensioni e locande, ciò perchè questi ultimi tipi di contratti sono stati sempre considerati separatamente, per la particolare natura dell'attività ed i controlli cui essa è sottoposta, da quelli che hanno ad oggetto un uso diverso dell'immobile. Più precisamente, la legislazione vigente consente di individuare, rispetto alle attività alberghiere, tre fasce di locazioni a cui sono state correlate le diverse percentuali di aumento, e che attengono la prima ai contratti anteriori al 1° marzo 1947 e quindi ininterrottamente soggetti a proroga, la seconda alle locazioni in corso al 29 dicembre 1971, e perciò sempre libere finchè non furono bloccate con la legge numero 1115 del 1971, e la terza infine ai contratti successivi, bloccati col decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426.

Inoltre, per comprensibili ragioni equitative, l'articolo 75 provvede a ridurre le percentuali di aumento, fissate dall'articolo 73 relativamente ai canoni delle locazioni e sublocazioni concernenti immobili destinati ad attività professionali e artigianali svolte da persone con un reddito annuale non superiore ai 6 milioni di lire e cioè ad attività che più volte hanno formato oggetto nella legislazione vincolistica e, sia pure ai fini della proroga, di una speciale considerazione.

In coerenza, poi, con quanto si è previsto per le locazioni abitative, l'articolo 76 equipara la durata dei contratti in corso non soggetti a proroga a quella dei contratti nuovi, detratto il tempo già trascorso al momento dell'entrata in vigore della legge.

Ai contratti in corso, sono anche applicabili, secondo l'articolo 77, tutte le altre norme dettate per le future locazioni di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione (e cioè gli articoli da 29 a 39).

VI. — *Disposizioni finali.*

La prima di queste disposizioni (articolo 79), che formano il titolo terzo della legge, sancisce la nullità rilevabile in ogni stato e grado del giudizio di tutti i patti, qualunque ne sia il contenuto apparente, che tendano a limitare la durata dei contratti o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto.

La nullità, come si vede, è comminata nel solo interesse del conduttore, non solo perchè si tratta del contraente più debole, ma anche per consentire al locatore di fittare a condizioni diverse da quelle legali (e più favorevoli al conduttore) immobili che altrimenti potrebbero non avere un mercato (come potrebbe avvenire, ad esempio, per gli appartamenti di lusso e di eccezionale ampiezza).

Al secondo comma dello stesso articolo si è poi riprodotta la norma dell'articolo 2-*sexies* della legge 12 agosto 1974, n. 351, che accorda al conduttore il diritto di ripetere o di computare in conto canone le somme corrisposte in più.

Il successivo articolo 80 dispone che ai giudizi in corso continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni precedenti, con ciò volendo intendere non solo che il mutamento delle regole processuali non ha nessun effetto sui giudizi pendenti, ma anche che rispetto ad essi continuano ad applicarsi, secondo il principio generale dell'articolo 11 delle preleggi, le norme anteriori, di contenuto sostanziale.

L'articolo 81 dichiara abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la nuova legge. Ne deriverà, come uno degli effetti più importanti, che il regime vincolistico oggi vigente si ridurrà, in un primo tempo, alle poche norme del genere contenute nel titolo secondo della legge, per essere poi completamente abrogato, una volta che sia cessata la fase transitoria e siano quindi venuti meno i princìpi della proroga dei contratti e del blocco dei canoni.

In quel momento, avrà una completa espansione, per tutto il settore delle locazioni, la disciplina prevista per questo contratto dal codice civile, con le integrazioni e le modifiche ad essa apportate dalla nuova legge.

L'articolo 82, infine, provvede alla copertura finanziaria, necessaria per la costituzione e il funzionamento delle commissioni di conciliazione per l'equo canone.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

CAPO I

Locazione di immobili urbani destinati ad uso di abitazione

Art. 1.

(*Durata della locazione*)

La durata dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, non può essere inferiore a tre anni. Se è convenuta una durata inferiore o non è stabilita alcuna durata, la locazione e la sublocazione si intendono pattuite per tre anni.

In deroga al disposto del comma precedente la sublocazione può avere una durata inferiore a tre anni, ma la stessa non può essere minore di quella residua del contratto di locazione a cui accede.

Art. 2.

(*Divieto di sublocazione totale*)

È vietata la sublocazione totale dell'immobile.

Art. 3.

(*Rinnovazione tacita*)

Il contratto si rinnova per un periodo di tre anni se nessuna delle parti comunica al-

l'altra, almeno tre mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.

Art. 4.

(*Recesso del conduttore*)

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 5.

(*Inadempimento del conduttore*)

Il mancato pagamento del canone alla scadenza costituisce causa di risoluzione dei contratti di locazione e sublocazione disciplinati dalla presente legge quando si protragga per almeno due mesi, oppure per tre mesi quando sia ricollegabile alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte successivamente alla stipulazione del contratto, per disoccupazione involontaria o per grave malattia del conduttore medesimo.

Il mancato pagamento delle spese per gli oneri accessori da parte del conduttore o subconduttore costituisce causa di risoluzione del contratto quando è di notevole importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore.

Art. 6.

(*Successione nel contratto*)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge e i parenti entro il secondo grado, anagraficamente conviventi con il defunto.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione relativo alla casa familiare si trasferisce al coniuge, diverso dall'originario

conduttore, al quale, per effetto di accordo con l'altro coniuge o di provvedimento del giudice, è attribuito il diritto di abitare nella casa familiare.

Art. 7.

(*Clausola di scioglimento in caso di alienazione*)

È nulla la clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

Art. 8.

(*Spese di registrazione*)

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore, salvo patto contrario, fermo l'obbligo solidale nei confronti dello Stato.

Art. 9.

(*Oneri accessori*)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia e di portineria, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della luce, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonchè alla fornitura di altri servizi comuni.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle suddette spese con la menzione dei criteri di ripartizione nonchè di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

Art. 10.

(*Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini*)

Il conduttore interviene, in sostituzione del locatore, nell'assemblea condominiale convocata per deliberare sulle spese e moda-

lità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Il conduttore interviene, altresì, senza diritto di voto, nelle assemblee convocate per deliberare sulle modificazioni dei servizi comuni di cui all'articolo precedente.

Qualora si tratti di edificio non in condominio, i conduttori deliberano, in apposita assemblea, convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori, sulle spese e le modalità di gestione dei servizi. Si osservano in quanto applicabili le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 11.

(*Deposito cauzionale*)

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Art. 12.

(*Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione*)

Il canone di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Se l'immobile locato è arredato con mobili forniti dal locatore, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento e, se l'arredamento è di particolare valore, fino ad un massimo del 60 per cento.

Art. 13

(*Superficie convenzionale*)

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;

b) il 30 per cento della superficie delle autorimesse singole;

c) il 10 per cento della superficie del posto macchina;

d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 10 per cento della superficie a verde in godimento esclusivo del locatario;

f) il 5 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Le superfici di cui alle lettere *a*), *b*) e *d*) si misurano al netto dei muri perimetrali.

Art. 14.

(*Costo base*)

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

a) lire 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

b) lire 235.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza di questo, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Art. 15.

(*Coefficienti correttivi del costo base*)

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Art. 16.

(*Tipologia*)

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

a) 1,60 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);

d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);

e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);

f) 0,60 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);

g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

h) 1,60 per le abitazioni di tipo in ville (A/8);

i) 1,60 per i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (A/9);

l) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per

territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonchè degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

Art. 17.

(*Classe demografica dei comuni*)

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 500.000 abitanti;

b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

c) 1 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti;

d) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 20.000 abitanti;

e) 0,70 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

Art. 18.

(*Ubicazione*)

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

a) 0,85 per la zona agricola;

b) 1 per la zona edificata periferica;

c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;

e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone

entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

a) 0,85 per la zona agricola;

b) 1 per il centro edificato;

c) 1,10 per il centro storico.

Art. 19.

(*Livello di piano*)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;

b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;

c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

d) 1,15 per le abitazioni situate al piano attico.

Art. 20.

(*Vetustà*)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o restauro dell'immobile, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Art. 21.

(*Stato di conservazione e di manutenzione*)

In relazione allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

a) 0,75 se lo stato è scadente;

b) 1,00 se lo stato è normale.

Per la determinazione dello stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto, in particolare, delle condizioni dei muri, dei pavimenti, delle scale, del tetto, dei balconi e delle terrazze, dell'intonacatura, degli infissi, degli impianti e dei servizi. Lo stato dell'immobile si considera scadente se l'unità immobiliare non dispone di servizi igienici privati ovvero se essi sono comuni a più appartamenti.

Art. 22.

(*Riparazioni straordinarie*)

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o comunque per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le riparazioni dell'immobile.

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

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per

trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 44 e seguenti.

Art. 23.

(*Limiti*)

In nessun caso il canone di locazione determinato a norma degli articoli 12 e seguenti può essere inferiore all'importo della rendita catastale rivalutata ai sensi delle norme vigenti e aumentata del 25 per cento.

Art. 24.

(*Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975*)

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di costruzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Il costo base di costruzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

a) dei costi di costruzione dell'edilizia convenzionata;

b) dell'incidenza del contributo di concessione;

c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di costruzione;

d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie, risulta un costo maggiore di quello di cui al primo e al secondo comma, lettere *a*), *b*) e *d*), si tiene conto di detto maggior costo.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base determinato a norma dell'articolo precedente si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 23.

Art. 25.

(*Aggiornamento del canone e del costo base*)

Il canone è soggetto a revisione ogni biennio; a tal fine il costo base è aggiornato ogni biennio in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nel biennio stesso; la variazione è pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Se la variazione è in aumento, di essa si applicano soltanto i due terzi.

Il costo base aggiornato ha effetto sul canone dovuto per tutti i contratti.

L'aggiornamento del canone deve essere richiesto a pena di decadenza, per iscritto, non oltre 60 giorni dalla pubblicazione della variazione.

Art. 26.

(*Canone in caso di rinnovazione del contratto*)

Nel caso di rinnovazione del contratto ciascuna delle parti ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

L'adeguamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, per iscritto, almeno 120 giorni prima della scadenza del contratto.

Art. 27.

(*Ambito di applicazione*)

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura tran-

sitoria nonchè a quelle relative ad alloggi di enti pubblici costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato o della Regione ovvero ad alloggi di edilizia convenzionata.

CAPO II

Locazione di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 28.

(Durata della locazione)

La durata dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, non può essere inferiore a sei anni se essi sono adibiti o debbono essere adibiti ad una delle attività appresso indicate e sempre che queste comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori:

1) industriali, commerciali e artigianali;

2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata del contratto non può essere inferiore a nove anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore, se intende locare l'immobile per

l'esercizio della medesima attività nella stagione successiva, è obbligato a locarlo al medesimo conduttore, che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei stagioni consecutive.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 29.

(*Diritto alla rinnovazione*)

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto per una sola volta per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo precedente.

La richiesta deve essere notificata per mezzo di ufficiale giudiziario, a pena di decadenza, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Le disposizioni precedenti non si applicano alle locazioni stagionali di cui al penultimo comma dell'articolo 28.

Art. 30.

(*Diniego di rinnovazione del contratto*)

Per le locazioni di immobili, nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 28, il locatore può negare la rinnovazione del contratto ove intenda:

a) adibire l'immobile, per una durata non inferiore a tre anni, ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

b) adibire l'immobile, per una durata non inferiore a tre anni, all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate nell'articolo 28 e, se si tratta di Regioni, province, comuni ed istituzioni pubbliche di assistenza e beneficienza, per esercitarvi la propria atti-

vità ai fini del conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, purchè sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12, legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda, il locatore può negare la rinnovazione del contratto qualora intenda demolire l'immobile per ricostruirlo nei modi e con l'osservanza delle condizioni previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-*bis* del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, e sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni. Può altresì negarla se intende esercitarvi personalmente o farvi esercitare dal coniuge o dai propri figli o dai propri genitori la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-*bis* del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, a pena di decadenza, almeno cinque mesi prima della scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla scadenza medesima, la disponibilità dell'immobile locato. Nell'atto deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nel comma precedente, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

Art. 31.

(*Sanzioni*)

Il locatore, che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo precedente e che, nel termine di tre mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado, o non abbia adibito l'immobile all'esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 28, ovvero non abbia iniziata la demolizione dell'immobile, ovvero, in caso di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo è tenuto a corrispondere al conduttore, oltre al compenso per l'avviamento commerciale previsto dal successivo articolo 35, esclusivamente una somma pari a diciotto mensilità del canone di affitto dell'immobile.

Art. 32.

(*Aggiornamento del canone*)

Il canone rimane immutato per tutta la durata prevista nell'articolo 28, ma nel caso di rinnovazione del contratto ciascuna delle parti ha diritto all'aggiornamento di esso nella misura e con le modalità previste nell'articolo 25.

L'aggiornamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, per iscritto almeno 120 giorni prima della scadenza del contratto.

Art. 33.

(*Canone delle locazioni stagionali*)

Il canone delle locazioni stagionali rimane immutato per tutta la durata prevista nel penultimo comma dell'articolo 28.

Art. 34.

(*Compenso per la perdita dell'avviamento*)

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 28, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o a fallimento del medesimo, questi ha diritto ad una indennità pari a dodici mensilità dell'ultimo canone corrisposto, se la locazione ha avuto durata non superiore a sei anni per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 28; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 15 mensilità se la locazione ha avuto durata non superiore a nove anni.

Qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività già esercitata dal conduttore uscente, le indennità di cui al comma precedente sono dovute rispettivamente nella misura di ventiquattro e trentasei mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Nel caso in cui la locazione abbia avuto durata superiore a sei anni per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 28 e a nove anni per quelle alberghiere, l'indennità prevista dai precedenti commi è aumentata di una mensilità per ogni anno successivo al sesto e al nono, ma l'aumento non può superare nel complesso rispettivamente dodici o quindici mensilità.

L'indennità prevista nei commi precedenti può essere ridotta sino alla metà, se risulta iniqua in relazione alla durata del rapporto di locazione.

Art. 35.

(*Limiti*)

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili destinati all'esercizio di attività professionali o di carattere transitorio, ovvero ad immobili complementari ed interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

Art. 36.

(*Sublocazione e cessione del contratto di locazione*)

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda; egli però deve darne comunicazione al locatore, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, con atto da notificarsi al conduttore, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Il compenso per l'avviamento previsto dall'articolo precedente è liquidato a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

Art. 37.

(*Successione nel contratto*)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, diverso dalla persona del conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti o artigiani e uno solo di essi è conduttore, gli succedono nel contratto, in caso di morte, gli altri professionisti o artigiani.

Art. 38.

(*Prelazione del conduttore*)

In caso di alienazione dell'immobile locato per uno degli usi di cui all'articolo 28 il conduttore è preferito a parità di condizioni.

Il locatore deve notificare al conduttore l'offerta ricevuta, indicando le generalità e la residenza o il domicilio dell'offerente e le condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa, con la specificazione del prezzo, delle modalità di pagamento e delle altre clausole essenziali.

Il conduttore deve esercitare il suo diritto di prelazione entro 45 giorni dalla notificazione di cui al comma precedente.

In caso di omessa o incompleta comunicazione, il locatore è tenuto a corrispondere al conduttore una somma pari all'importo di 12 mensilità dell'ultimo canone corrisposto dal conduttore medesimo.

Art. 39.

(*Norme applicabili*)

Ai contratti previsti nell'articolo 28 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11.

CAPO III

Disposizioni processuali - Commissioni di conciliazione per l'equo canone

Art. 40.

(*Istituzione e compiti*)

Sono istituite in ogni comune commissioni di conciliazione con il compito di indicare, in via conciliativa, l'equo canone relativo alle locazioni degli immobili destinati ad uso di abitazione.

Art. 41.

(*Composizione, nomina e funzionamento*)

La commissione di conciliazione per l'equo canone è composta da un presidente effettivo e uno supplente e da quattro membri effettivi e quattro supplenti nominati dal presidente del tribunale nel cui circondario è compreso il comune, designati in numero doppio dai consigli degli ordini professionali degli ingegneri e degli architetti e del collegio dei geometri tra gli iscritti nei rispettivi albi.

I componenti la commissione devono possedere i requisiti di cui all'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e decadono dall'incarico se tali requisiti vengono meno.

Il presidente del tribunale, sentito il parere dei consigli comunali interessati, può istituire, con suo decreto, in singoli comuni del circondario con popolazione superiore a 20.000 abitanti determinata secondo il disposto dell'articolo 17, più sezioni della commissione di conciliazione costituite a norma dei commi precedenti. In tal caso il presidente della prima sezione assegna la trattazione dei ricorsi alle singole sezioni.

Tutti i componenti durano in carica cinque anni e possono essere confermati seguendo il procedimento di cui ai commi precedenti. Lo stesso procedimento si osserva ove si renda necessario far luogo a sostituzione di membri deceduti o comunque cessati dall'ufficio. Fino a quando non è avvenuta la sostituzione la commissione continua a funzionare, se possibile, nella composizione precedente.

Colui che sostituisce i componenti cessati dall'ufficio prima dell'ordinaria scadenza, rimane in carica fino al termine stabilito per la rinnovazione della commissione.

La commissione delibera a maggioranza con la presenza di tutti i componenti effettivi, che, se impediti, sono sostituiti da quelli supplenti.

Art. 42.

(*Competenza per territorio delle commissioni*)

La competenza per territorio delle commissioni comunali è determinata dal luogo ove è posto l'immobile ed è inderogabile.

Art. 43.

(*Determinazione dell'equo canone*)

La richiesta di determinazione dell'equo canone è presentata, anche oralmente, alla commissione di cui all'articolo 40.

Il presidente convoca le parti davanti alla commissione per una seduta da tenersi non oltre 15 giorni dalla presentazione della richiesta.

In tale seduta la commissione tenta anzitutto la conciliazione delle parti. Se la conciliazione riesce, viene redatto processo verbale, che deve essere sottoscritto dalle parti stesse e dal presidente ed è depositato nella segreteria della commissione.

In mancanza di conciliazione, la commissione procede all'istruzione.

Se è necessaria l'ispezione dei luoghi la commissione può delegare uno dei suoi componenti.

Quindi, sentite nuovamente le parti, emette nella seduta di discussione provvedimento motivato con cui determina l'equo canone; del provvedimento è data lettura nella stessa seduta ed essa equivale a comunicazione alle parti.

La determinazione del canone effettuata dalla commissione è esecutiva.

Nel caso previsto dall'articolo 16, secondo comma, il procedimento è sospeso sino alla definizione di quello relativo al classamento dell'immobile.

Art. 44.

(*Ricorso al giudice*)

Le parti possono richiedere al giudice la determinazione dell'equo canone se non accettano il canone determinato dalla commis-

sione o se la commissione non lo ha determinato nel termine di 90 giorni dalla presentazione della richiesta.

La domanda deve essere proposta entro un mese dalla data del provvedimento della commissione ovvero dalla scadenza del termine di cui al comma precedente.

Il mancato ricorso alla commissione determina l'improcedibilità della domanda da rilevare d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento.

La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone di cui si chiede la modificazione non sia superiore a lire duecentomila mensili; negli altri casi è di competenza del pretore.

Per le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 22, all'adeguamento del canone, al compenso per la perdita dell'avviamento di cui all'articolo 34 e all'indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 della legge 18 gennaio 1937, n. 975, competente è il conciliatore se il valore, determinato a norma del codice di procedura civile, non eccede le lire quattrocentomila e il pretore negli altri casi.

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Qualora l'immobile sia compreso in più circoscrizioni giudiziarie, è competente il giudice della circoscrizione nella quale è compresa la maggior parte dell'immobile.

Art. 45.

(*Forma della domanda*)

La domanda si propone con ricorso, il quale deve contenere:

1) l'indicazione del giudice;

2) il nome, il cognome, nonchè la residenza o il domicilio eletto del ricorrente nel comune in cui ha sede il giudice adito, il nome, il cognome e la residenza o il domicilio o la dimora del convenuto; se ricorrente o convenuto è una persona giuridica, un'associazione non riconosciuta o un comitato, il ricorso deve indicare la denomina-

zione o ditta nonchè la sede del ricorrente o del convenuto;

3) la determinazione dell'oggetto della domanda;

4) l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda con le relative conclusioni;

5) l'indicazione specifica dei mezzi di prova di cui il ricorrente intende avvalersi e in particolare dei documenti che si offrono in comunicazione.

Art. 46.

(*Deposito del ricorso e decreto di fissazione dell'udienza*)

Il ricorso è depositato nella cancelleria del giudice competente insieme con i documenti in esso indicati entro un mese dalla pronunzia del provvedimento della commissione o dalla scadenza del termine di cui al primo comma dell'articolo 44.

Il ricorso non può essere proposto se non quando è stato esaurito il procedimento davanti alla Commissione o è decorso il termine per il compimento del procedimento stesso.

Il giudice, entro tre giorni dal deposito del ricorso, fissa, con decreto, l'udienza di discussione, alla quale le parti sono tenute a comparire personalmente. Tra il giorno del deposito del ricorso e l'udienza di discussione non devono decorrere più di trenta giorni.

Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato al convenuto, a cura dell'attore, entro dieci giorni dalla data di pronuncia del decreto, salvo quanto disposto dall'articolo 48.

Tra la data di notificazione al convenuto e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di dieci giorni.

Il termine di cui al comma precedente è elevato a quaranta giorni e quello di cui al terzo comma è elevato a ottanta giorni nel caso in cui la notificazione prevista dal quarto comma debba effettuarsi all'estero.

La presentazione del ricorso non sospende l'obbligo del conduttore di pagare il ca-

none determinato dalla commissione, ma il giudice, su istanza di parte, può, per gravi motivi, con ordinanza non impugnabile sospendere l'esecuzione del provvedimento della commissione. In questo caso il conduttore è tenuto a pagare il canone nella misura pattuita fra le parti.

L'ordinanza di cui al comma precedente è revocabile con la sentenza che decide la causa.

Art. 47.

(*Costituzione del convenuto*)

Il convenuto deve costituirsi almeno tre giorni prima dell'udienza, dichiarando la residenza ed eleggendo domicilio nel comune in cui ha sede il giudice adìto.

La costituzione del convenuto si effettua mediante deposito in cancelleria di una memoria difensiva, nella quale devono essere proposte, a pena di decadenza, le eventuali domande in via riconvenzionale e le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio.

Nella stessa memoria il convenuto deve proporre tutte le sue difese in fatto e in diritto ed indicare specificamente, a pena di decadenza, i mezzi di prova dei quali intende avvalersi ed in particolare i documenti che deve contestualmente depositare.

Art. 48.

(*Difesa personale delle parti*)

Nelle controversie avanti il conciliatore e in quelle aventi ad oggetto la determinazione dell'equo canone, anche davanti al pretore, le parti possono stare in giudizio personalmente.

La parte che sta in giudizio personalmente propone la domanda nelle forme di cui all'articolo 45 o si costituisce nelle forme di cui all'articolo 47 con elezione di domicilio nell'ambito del territorio della Repubblica.

Il ricorso con il decreto di fissazione dell'udienza deve essere notificato al convenuto e allo stesso attore a cura della cancelleria entro i termini di cui all'articolo 46.

Alle parti che stanno in giudizio personalmente ogni ulteriore atto o memoria deve essere notificato dalla cancelleria.

Art. 49.

(*Notificazione della domanda riconvenzionale*)

Il convenuto che abbia proposto una domanda in via riconvenzionale a norma del secondo comma dell'articolo 47 deve, con istanza contenuta nella stessa memoria, a pena di decadenza dalla riconvenzionale medesima, chiedere al giudice che, a modifica del decreto di cui al terzo comma dell'articolo 46, pronunci, non oltre tre giorni, un nuovo decreto per la fissazione dell'udienza.

Tra la proposizione della domanda riconvenzionale e l'udienza di discussione non devono decorrere più di trenta giorni.

Il decreto che fissa l'udienza deve essere notificato all'attore, a cura dell'ufficio, unitamente alla memoria difensiva, entro dieci giorni dalla data in cui è stato pronunciato.

Tra la data di notificazione all'attore del decreto pronunciato a norma del primo comma e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di dieci giorni.

Nel caso in cui la notificazione del decreto debba farsi all'estero il termine di cui al secondo comma è elevato a sessanta giorni e quello di cui al comma precedente è elevato a trentacinque giorni.

Art. 50.

(*Intervento volontario*)

Salvo che sia effettuato per l'integrazione necessaria del contraddittorio, l'intervento del terzo ai sensi dell'articolo 105 del codice di procedura civile non può aver luogo oltre il termine stabilito per la costituzione del convenuto con le modalità previste dagli articoli 45 e 46 in quanto applicabili.

Art. 51.

(*Udienza di discussione della causa*)

Nell'udienza fissata per la discussione della causa il giudice interroga liberamente le parti presenti.

Le parti hanno facoltà di farsi rappresentare da un procuratore generale o speciale, il quale deve essere a conoscenza dei fatti della causa.

Se il giudice ritiene la causa matura per la decisione, o se sorgono questioni attinenti alla giurisdizione o alla competenza o ad altre pregiudiziali la cui decisione può definire il giudizio, il giudice invita le parti alla discussione e pronuncia sentenza anche non definitiva dando lettura del dispositivo.

Nella stessa udienza ammette i mezzi di prova già proposti dalle parti e quelli che le parti non abbiano potuto proporre prima, se ritiene che siano rilevanti, disponendo, con ordinanza resa nell'udienza, per la loro immediata assunzione. Qualora ciò non sia possibile, fissa altra udienza non oltre cinque giorni dalla prima.

L'assunzione delle prove deve essere esaurita nella stessa udienza o, in caso di necessità, in udienza da tenersi nei giorni feriali immediatamente successivi.

Nel caso di chiamata in causa a norma degli articoli 102, secondo comma, 106 e 107 del codice di procedura civile, il giudice fissa una nuova udienza e dispone che, entro cinque giorni, siano notificati al terzo il provvedimento nonchè il ricorso introduttivo e l'atto di costituzione del convenuto, osservati i termini di cui ai commi quarto, sesto e settimo dell'articolo 46. Il termine massimo entro il quale deve tenersi la nuova udienza decorre dalla pronuncia del provvedimento di fissazione.

Il terzo chiamato deve costituirsi non meno di tre giorni prima dell'udienza fissata, depositando la propria memoria a norma dell'articolo 47.

A tutte le notificazioni e comunicazioni occorrenti provvede l'ufficio.

Le udienze di mero rinvio sono vietate.

Art. 52.

(*Poteri istruttori del giudice*)

Il giudice indica alle parti in ogni momento le irregolarità degli atti e dei documenti che possono essere sanate assegnando un termine per provvedervi, salvo gli eventuali diritti quesiti.

Può altresì disporre d'ufficio in qualsiasi momento l'ispezione dell'immobile e l'ammissione di ogni mezzo di prova, anche fuori dei limiti stabiliti dal codice civile, ad eccezione del giuramento decisorio, nonchè la richiesta di informazioni, sia scritte che orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

Il giudice, se lo ritiene necessario, richiede alla commissione la trasmissione del fascicolo d'ufficio relativo al ricorso proposto dalle parti innanzi ad essa.

Art. 53.

(*Assistenza del consulente tecnico*)

Il giudice, in qualsiasi momento, può nominare uno o più consulenti tecnici, scelti negli albi speciali di cui all'articolo 58.

Il consulente può essere autorizzato a riferire verbalmente ed in tal caso le sue dichiarazioni sono integralmente raccolte a verbale.

Se il consulente chiede di presentare relazione scritta, il giudice fissa un termine non superiore a dieci giorni, non prorogabile, rinviando la trattazione ad altra udienza.

Art. 54.

(*Incompetenza del giudice*)

L'incompetenza per materia è rilevata anche d'ufficio, in ogni momento del giudizio di primo grado.

L'incompetenza per territorio e per valore può essere eccepita dal convenuto soltanto nel primo atto difensivo.

Il giudice, con la sentenza che dichiara l'incompetenza, rimette la causa al giudice competente, fissando un termine, non inferiore a trenta giorni, per la riassunzione.

Art. 55.

(*Pronuncia della sentenza*)

Nell'udienza, il giudice, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, pronuncia sentenza con la quale defini-

sce il giudizio, dando lettura del dispositivo.

Qualora il giudice determini il canone, questo è dovuto dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è stato presentato ricorso alla commissione.

Se il giudice lo ritiene necessario, su richiesta delle parti, concede alle stesse un termine non superiore a cinque giorni per il deposito di note difensive, rinviando la causa all'udienza immediatamente successiva alla scadenza del termine suddetto, per la discussione e la pronuncia della sentenza.

Art. 56.

(*Deposito della sentenza*)

La sentenza deve essere depositata in cancelleria entro quindici giorni dalla pronuncia. Il cancelliere ne dà immediata comunicazione alle parti.

Art. 57.

(*Inappellabilità delle sentenze*)

Le sentenze pronunciate dal pretore e dal conciliatore in materia di equo canone sono inappellabili.

In deroga a quanto previsto dall'articolo 46 del codice di procedura civile, contro la sentenza di incompetenza pronunziata dal conciliatore è ammesso il regolamento di competenza di cui all'articolo 42 del codice di procedura civile.

Art. 58.

(*Elenco dei consulenti*)

Presso ogni pretura e ufficio di conciliazione è istituito un elenco di consulenti tecnici. In esso vengono iscritti, a loro domanda, architetti, ingegneri, geometri e periti edili.

Art. 59.

(*Clausola compromissoria*)

È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri.

Art. 60.

(*Termine per il pagamento dei canoni scaduti*)

All'articolo 665 del codice di procedura civile è aggiunto il seguente comma:

« Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità può essere concesso al conduttore un termine non inferiore a venti giorni e non superiore a novanta per il pagamento dei canoni scaduti. Il provvedimento perde efficacia qualora il conduttore paghi, entro il termine fissato, le somme dovute e le spese processuali che devono essere liquidate dal giudice nel provvedimento di rilascio ».

Art. 61.

(*Graduazione dell'esecuzione per rilascio*)

Il locatore che, sulla base di un provvedimento di rilascio, voglia procedere alla esecuzione deve, in deroga all'articolo 608 del codice di procedura civile, fare istanza al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del codice di procedura civile, per richiedere che venga fissata la data dell'esecuzione.

Il pretore fissa la comparizione delle parti con decreto che deve essere comunicato al conduttore almeno tre giorni prima della data fissata per la comparizione.

All'udienza fissata, il pretore, sentite le parti ed assunte eventuali informazioni, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali è stato disposto il rilascio, fissa la data dell'esecuzione entro un termine di 4 mesi. Se il rilascio è disposto per inadempimento, il pretore, su istanza del conduttore, può concedergli un termine, non inferiore a venti giorni e non superiore a sessanta, per pagare le somme dovute. In questa ultima ipotesi il pretore fissa una nuova udienza non oltre cinque giorni dopo la scadenza del termine assegnato al conduttore.

All'udienza, se la morosità non è stata sanata, il pretore fissa l'esecuzione entro trenta giorni.

Se il conduttore non è presente all'udienza di fissazione dell'esecuzione, il relativo de-

creto deve essergli comunicato almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esecuzione.

Durante il periodo di graduazione il conduttore è tenuto al pagamento di un corrispettivo uguale a quello previsto per la locazione.

TITOLO II

DISCIPLINA TRANSITORIA

CAPO I

Contratti di locazione di immobili destinati ad uso di abitazione

Art. 62.

(Durata dei contratti in corso soggetti a proroga)

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, prorogati in virtù dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, hanno la durata prevista nell'articolo 1 con decorrenza dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 63.

(Recesso del locatore)

Il locatore può recedere in ogni momento dal contratto, con dichiarazione comunicata al conduttore la quale deve contenere un preavviso di almeno quattro mesi:

1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o

dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;

3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;

4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovraintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

6) quando il conduttore ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune;

7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado,

salvo che si tratti di ospiti di carattere transitorio. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore.

Art. 64.

(*Rinnovazione del contratto*)

Per i contratti indicati nell'articolo 62 il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto per una sola volta e per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo predetto.

La rinnovazione deve, a pena di decadenza, essere richiesta al locatore, con lettera raccomandata, almeno quattro mesi prima della scadenza del contratto.

Il locatore può rifiutare la rinnovazione oltre che nei casi di cui ai numeri 2), seconda ipotesi, 3), 4), 5), 6) e 7) dell'articolo 63, anche quando intende adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado.

Il rifiuto del locatore deve, a pena di decadenza, essere comunicato al conduttore con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza del contratto.

Il locatore, qualora intenda adibire l'immobile ad abitazione propria o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado, può intimare licenza o sfratto per finita locazione, con la contestuale citazione per la convalida. Il giudice deve convalidare la licenza o lo sfratto e disporre con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva, se il locatore o il suo procuratore attestano in giudizio che tale intenzione persiste.

Se l'intimato comparisce e si oppone alla convalida, il giudice, su istanza del locatore o del suo procuratore, che abbiano reso l'attestazione, pronuncia ordinanza immediatamente esecutiva di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto.

Il contratto rinnovato una prima volta si rinnova ulteriormente per un periodo di tre anni se nessuna delle parti comunica all'al-

tra, almeno tre mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

La disciplina del comma precedente si applica ad ogni altra successiva scadenza.

Art. 65.

(*Ripristino del rapporto e risarcimento del danno*)

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio, da parte del locatore, del diritto di recesso, di cui all'articolo 63, numeri 1), 2), 3), 4) e 5), o di diniego della rinnovazione, di cui all'articolo precedente con esclusione dei casi previsti ai numeri 6) e 7) dell'articolo 63, perde efficacia se il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito o non inizia le opere per eseguire le quali aveva ottenuto il provvedimento di rilascio, entro il termine di sei mesi dal giorno in cui ha riacquistato la disponibilità dell'immobile stesso, salve comprovate ragioni di forza maggiore.

Il conduttore, nei casi previsti dal comma precedente, ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, ed, in ogni caso, al risarcimento del danno.

Art. 66.

(*Sanzioni penali*)

Il locatore, nei confronti del quale, con sentenza passata in giudicato, sia pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio ottenuto ai sensi dei numeri da 1) a 5) dell'articolo 63, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila se egli abbia ottenuto il provvedimento avvalendosi di dichiarazioni mendaci o di documenti attestanti fatti non veri o con altri artifizi o raggiri.

Alla stessa pena soggiace il locatore il quale, avendo ottenuto il rilascio dell'immobile a norma dell'articolo 64, comma quinto e sesto, non lo adibisca, nel termine di

cui al primo comma dell'articolo precedente, ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti.

Art. 67.

(*Acquirente dell'immobile locato*)

La domanda di recesso nel caso previsto dal numero 1) dell'articolo 63 e quella di diniego di rinnovazione per adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta sino al secondo grado di cui all'articolo 64 non sono proponibili da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno tre anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto a sei mesi:

1) se nei confronti dell'acquirente è in corso un provvedimento di sfratto non dovuto a morosità;

2) se l'acquirente è sinistrato o profugo;

3) se l'acquirente è cittadino emigrato in paese straniero in qualità di lavoratore, rientrato e residente stabilmente in Italia.

L'acquirente non ha diritto alla riduzione del termine, se egli o il coniuge o le persone, la cui necessità è stata dedotta, sono proprietari o dispongano di altri immobili, idonei a soddisfare convenientemente tale necessità.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale ed il matrimonio sia stato celebrato, il termine si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

Art. 68.

(*Canone dei contratti soggetti a proroga*)

L'equo canone di cui agli articoli 12 e 25 si applica ai contratti previsti nell'articolo 62 dall'inizio del quarto anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto delle spese accessorie, può essere, a richiesta del locatore, aumentato, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) 30 per cento all'anno per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947;

2) 25 per cento all'anno per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 e il 31 dicembre 1952;

3) 35 per cento all'anno per i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1953 e il 7 dicembre 1963;

4) 25 per cento all'anno per i contratti stipulati tra l'8 dicembre 1963 e il 1° dicembre 1969.

Se il canone attualmente corrisposto, o quello dovuto per effetto degli aumenti previsti nel presente articolo, è superiore a quello di cui all'articolo 12, si applica quest'ultimo dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge ovvero dal primo giorno del mese successivo a quello in cui il canone corrisposto o dovuto è divenuto superiore all'equo canone.

Art. 69.

(*Contratti in corso non soggetti a proroga*)

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1, il tempo già trascorso.

Le disposizioni sull'equo canone si applicano dal primo giorno del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 70.

(*Oneri accessori conglobati nel canone*)

Gli oneri accessori che, nei rapporti in corso, siano stati posti a carico del conduttore e conglobati nel canone, non possono

essere computati in misura superiore al dieci per cento del canone pattuito qualora il locatore non ne provi l'importo effettivo.

Art. 71.

(*Norme applicabili*)

Ai contratti previsti nel presente capo si applicano immediatamente le disposizioni degli articoli da 4 a 11, nonchè dell'articolo 22.

CAPO II

Contratti di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 72.

(*Contratti in corso soggetti alla proroga*)

La disposizione dell'articolo 28 si applica ai contratti di locazione in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e prorogati in virtù dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, e, qualora si tratti di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda, dell'articolo 1 del decreto-legge 13 maggio 1976, n. 228, convertito nella legge 22 maggio 1976, n. 349, detraendosi per la determinazione della durata prevista in detta disposizione il tempo già trascorso; in ogni caso deve essere assicurata una durata non inferiore a tre anni per le attività previste nel primo comma dell'articolo 28 e non inferiore a quattro per quelle alberghiere.

Art. 73.

(*Aumenti del canone*)

Nei contratti di locazione e sublocazione relativi ad immobili nei quali si eserciti una attività industriale, commerciale o professionale, esclusi quelli previsti nel successivo articolo 74, il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri ac-

cessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) in misura non superiore al 12 per cento all'anno, per tre anni, per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 e ininterrottamente soggetti a proroga;

2) in misura non superiore al 15 per cento all'anno, per tre anni, per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 e il 10 novembre 1964 e in relazione ai quali il blocco del canone sia stato ininterrottamente prorogato;

3) in misura non superiore al 12 per cento all'anno, per tre anni, per i contratti stipulati tra l'11 novembre 1964 e il 1° dicembre 1969 e in relazione ai quali il blocco del canone sia stato ininterrottamente prorogato.

I canoni dei contratti di locazione e sublocazione di immobili non compresi tra quelli di cui al comma precedente e già in corso alla data del 24 luglio 1973, possono, a richiesta del locatore e a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, essere aumentati in misura non superiore al 10 per cento all'anno per tre anni. L'aumento si applica sul canone corrisposto alla data del 24 luglio 1973.

Art. 74.

(Alberghi, pensioni e locande)

Nei contratti di locazione e sublocazione relativi ad immobili adibiti ad alberghi, pensioni o locande, il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) in misura non superiore al 9 per cento all'anno per tre anni, per le locazioni

che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° marzo 1947;

2) in misura non superiore al 7 per cento all'anno per tre anni, per le locazioni in corso alla data del 29 dicembre 1971;

3) in misura non superiore al 5 per cento all'anno per tre anni, per le locazioni in corso al 24 luglio 1973.

Art. 75.

(*Canone delle locazioni e sublocazioni di immobili adibiti ad attività artigianali o di lavoro autonomo*)

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività artigianali o a quelle di lavoro autonomo di cui al secondo comma dell'articolo 28, gli aumenti previsti nell'articolo 73 sono ridotti al 10 per cento all'anno per tre anni nel caso di cui al numero 1), al 12 per cento all'anno per tre anni nel caso di cui al numero 2) e al 10 per cento all'anno per tre anni nel caso previsto nel numero 3) se il conduttore risulta possessore, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, di un reddito complessivo, per l'anno precedente a quello in cui è chiesto l'aumento del canone, non superiore a sei milioni di lire, determinato ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597 e successive modificazioni, compresi i redditi esenti, diversi da quelli indicati nel primo, secondo e terzo comma dell'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni, nonchè i redditi assoggettati a ritenuta a titolo di imposta; il locatore può contestare il reddito accertato e dimostrare che il conduttore è possessore di un reddito superiore.

Art. 76.

(*Contratti in corso non soggetti a proroga*)

La disposizione dell'articolo 28 si applica anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi per

la determinazione della durata prevista in detta disposizione il tempo già trascorso.

Art. 77.

(*Norme applicabili*)

Ai contratti previsti negli articoli 72 e 76 si applicano le disposizioni degli articoli da 29 a 39 e quella dell'ultimo comma dell'articolo 28.

CAPO III

Disposizioni processuali

Art. 78.

(*Rinvio*)

Le disposizioni degli articoli da 40 a 61 sono applicabili anche se si tratta di locazioni previste nei capi primo e secondo di questo titolo.

TITOLO III

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 79.

(*Patti contrari alla legge*)

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. La nullità sussiste qualunque sia il contenuto apparente della pattuizione e può essere rilevata in ogni stato e grado del giudizio.

Il conduttore può computare in conto canone o ripetere, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, le somme sotto qualsiasi forma cor-

risposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge.

Art. 80.

(*Giudizi in corso*)

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni precedenti.

Art. 81.

(*Abrogazione*)

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

Art. 82.

(*Copertura finanziaria*)

All'onere derivante dall'attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 41, valutato in lire 800 milioni in ragione d'anno, si provvede, per l'anno finanziario 1977, con corrispondente riduzione dello stanziamento del capitolo 6856 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare con propri decreti le occorrenti variazioni di bilancio.