(N. 171-A)

SENATO DELLA REPUBBLICA

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni

(RELATORE PIOLA)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro di Grazia e Giustizia

di concerto col Ministro dell'Interno

e col Ministro dei Lavori Pubblici

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 9 NOVEMBRE 1954

Comunicata alla Presidenza il 1º settembre 1954

Norme in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

ONOREVOLI SENATORI,

I. — La disciplina giuridica delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani è attualmente regolata dalla legge 23 maggio 1950, n. 253, e dal decreto legislativo 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito nella legge 16 febbraio 1952, n. 58, con lievi emendamenti. In forza di dette disposizioni la proroga dei contratti è indeterminata, nel senso che i contratti stessi sono prorogati fino all'emanazione di una nuova norma, ed ha per oggetto le locazioni e sublocazioni già prorogate da precedenti disposizioni (decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, decreto legislativo 5 maggio 1948, n. 596: legge 30 dicembre 1948, n. 1471), e così tutte quelle stipulate prima del 1º marzo 1947, indipendentemente dalla loro scadenza.

Quanto agli aumenti dei canoni, l'ultimo, previsto dal decreto legislativo 21 dicembre 1951, n. 1356, nella misura del 25 per cento, sia per gli immobili adibiti ad uso abitazione o all'esercizio di attività artigiana o professionale, sia per gli immobili adibiti ad uso diverso, è stato applicato a decorrere dal 1º gennaio 1952 e computato sull'ammontare del canone dovuto, per quanto la legge usi l'espressione meno propria di ... corrisposto prima dell'entrata in vigore delle citate disposizioni (21 dicembre 1951), sicchè nessun ulteriore aumento hanno avuto le pigioni negli anni 1953 e 1954.

Questa situazione, che incide sia giuridicamente sia economicamente sul contenuto dell'esplicazione del diritto di proprietà, non può protrarsi all'infinito, tenuto conto che lo sviluppo dell'attività edilizia di Stato o sovvenzionata e quella privata, nonchè il graduale miglioramento delle condizioni di vita delle classi meno abbienti, permettono oggi di affrontare il problema in una forma, che contemperi gli opposti interessi dei proprietari degli immobili destinati ad essere affittati, e degli inquilini e ponga un limite invalicabile al protrarsi di una situazione giuridica abnorme.

Non si deve dimenticare che il vincolo della proroga, che ha avuto inizio con il regio decreto-legge 19 giugno 1940, n. 953, si è protratto, senza soluzioni di continuità, sino ad oggi e così per quindici anni costituendo indubbiamente un notevole onere per una sola classe di cittadini con beneficio di tutte le altre, ed un limite a quella libertà di contrattazione che è uno dei punti fondamentali del nostro ordinamento giuridico.

Analogamente il blocco dei canoni, che ha avuto inizio diversi anni prima dell'instaurazione del vincolo della proroga (regio decretolegge 5 ottobre 1936, n. 1746), si è protratto, sino ad oggi e così per quasi un ventennio, e costituisce a sua volta un gravoso limite al reddito del capitale impiegato negli immobili urbani, con conseguenze rilevanti sulla conservazione del patrimonio edilizio.

II. — Le considerazioni suddette consiglierebbero il ritorno al regime di libertà, senonchè le condizioni attuali del Paese, se permettono — salvo avvenimenti di carattere straordinario — di poter prevedere con una sufficiente probabilità, il ritorno alla normalità in un congruo periodo di tempo, non consentono ancora l'immediata cancellazione dei vincoli, dettati da preminenti necessità di carattere sociale, tuttora esistenti.

È per questo che la nuova legge, nella previsione che lo squilibrio, oggi esistente in misura notevole, fra la domanda di un bene essenziale, quale è la casa, e l'offerta di esso, possa gradualmente affievolirsi, se non annullarsi, in un periodo di sei anni, prevede la proroga dei contratti, già prorogati in forza delle precedenti disposizioni, sino al 31 dicembre 1960, così modificando il precedente progetto del ministro Azara, che fissava come limite alla proroga stessa il 31 dicembre 1957.

Durante la discussione del disegno di legge in esame, questa norma, che costituisce uno dei punti essenziali su cui si fonda la legge, è stata vivacemente contrastata dalla minoranza della Commissione, sostenendosi la necessità di mantenere l'indeterminatezza del termine della proroga; senonchè è facile osservare, che lo Stato non solo deve tutelare gli interessi di tutta la collettività, e non di una parte soltanto di essa, con sacrificio esclusivo della restante, ma ha l'obbligo di preoccuparsi anche dell'ordinamento giuridico, che nella libera esplicazione del diritto della pro-

prietà privata ha uno dei suoi fondamentali pilastri.

L'ordinamento giuridico, che ci regge, verrebbe ad essere menomato da una situazione abnorme statica creatrice di convincimenti psicologici in contrasto con l'ordinamento stesso.

La norma, pertanto, che fissa al 31 dicembre 1960 il limite della proroga (articolo 1 del disegno di legge nel testo che si propone) ha trovato consenziente la maggioranza della Commissione, ritenendosi che il periodo di sei anni da oggi non sia nè troppo breve nè troppo lungo (se si tiene conto delle migliorate condizioni economiche delle classi meno abbienti e dei prevedibili sviluppi di una politica densa di socialità come quella perseguita dall'attuale Governo); in ogni modo la sua fissazione sta ad indicare che è necessario ritornare alla normalità, appena lo permetta l'affievolimento prima e la eliminazione dopo delle particolari condizioni di mercato che hanno imposto l'eccezione alla norma della libera contrattazione.

III. — Lo stesso criterio del ritorno alla normalità ha dettato le disposizioni del graduale aumento dei canoni. A questo proposito la relazione al progetto Azara ha rilevato: « affinchè possa aversi un ritorno, sia pure graduale, alla normalità, è condizione indispensabile che le distanze attuali fra i prezzi derivanti dal blocco ed i prezzi di mercato risultino, al termine del previsto regime di proroga, sensibilmente diminuite ».

In vero il forte distacco attuale, fra le pigioni relative a locazioni prorogate di immobili destinati ad uso abitazione o ad uso diverso, e quelle di libera contrattazione, è tale che solo riducendolo si potrà evitare la cristallizzazione o addirittura l'aggravamento di una situazione, che inevitabilmente tende alla riduzione della disponibilità di abitazioni abitabili, per l'impossibilità in cui il proprietario si trova di provvedere adeguatamente — col reddito delle pigioni — alle necessarie opere di manutenzione straordinaria, rese sempre più onerose dal decorso degli anni. È anche da prevedersi che la situazione del mercato edilizio libero risenta, non solo degli effetti propri del suo sviluppo, che già in alcuni grandi centri si appalesa superiore alle necessità, ma anche dell'aumento dei canoni dei contratti

prorogati, sicchè si determini un'avvicinamento progressivamente più accentuato tra gli uni e gli altri.

Infine, l'adeguamento dei canoni bloccati « impedirà », come ha giustamente posto in rilievo la relazione del Governo, « l'ulteriore prolungarsi di una situazione abnorme per effetto della quale il costo dell'abitazione incide in misura notevolmente diversa sul costo della vita, secondo che il conduttore fruisca di abitazione soggetta a vincolo o di abitazione a prezzo di mercato, dando luogo al fenomeno delle cosiddette " retribuzioni false" che è, a sua volta, causa di malcontento anche nell'ambito delle classi meno abbienti ».

La maggioranza della Commissione è stata consenziente con queste considerazioni generali, che giustificano il complesso delle nuove disposizioni in esame, ma ritiene di dover rilevare che l'auspicata normalità nel campo delle locazioni urbane, in tanto si potrà raggiungere coi mezzi della legge predisposti, in quanto altre provvidenze legislative li affianchino, incrementando l'edilizia popolare di Stato; favorendo con sovvenzioni e facilitazioni tributarie quella comunale e privata; e arginando l'esodo dalle campagne verso i grandi centri urbani, che di fatto sono quelli le cui condizioni hanno imposto il vincolo della proroga e il blocco dei canoni. La maggioranza della Commissione non ignora lo sforzo del Governo in questo senso, ma ha voluto esprimere una parola di incitamento a continuare su questa via.

Le considerazioni generali sopra svolte spiegano le disposizioni dell'articolo 2 del disegno di legge, che per le case di abitazione o destinate all'esercizio di attività artigiana o professionale prevede nel testo definitivo della Commissione — che ha accolto l'emendamento proposto dal ministro De Pietro —, l'aumento del 20 per cento (anzichè del 25 come nel progetto Azara) dei canoni, a partire dal primo giorno del mese successivo all'entrata in vigore della legge al 31 dicembre 1935 e nella stessa misura per ciascuno degli anni successivi ai quali si riferisce la proroga. Detto aumento è però ridotto al 10 per cento nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, con particolare riguardo ai casi in cui esso tragga limitati mezzi di vita sol-

tanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia. Nessun aumento poi è dovuto quando si tratti di abitazione di infimo ordine, specialmente se seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili. La dizione delle due ultime norme, ora considerate, sono da ritenersi esemplificative e sarà compito della Magistratura, che in questo come negli altri campi ha sempre dimostrato un profondo senso di realismo, che sa adattare la legge alle svariate contingenze della vita sociale, di dirimere di volta ia volta le controversie che al riguardo saranno presentate al suo esame.

Lo stesso aumento del 20 per cento e colle stesse norme di applicabilità, è concesso relativamente alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione o dall'esercizio di attività artigiana o professionale (articolo 3); ma per i locali aventi caratteristiche speciali: o di lusso, che fanno presumere nel conduttore una notevole capacità economica, l'aumento è del 40 per cento una sola volta, per tutto il periodo della proroga a partire dal primo giorno del mese successivo all'entrata in vigore della legge. È da ritenersi che l'elencazione di detti locali sia tassativa, in quanto la norma ha carattere di eccezionalità in relazione a quella che regola genericamente gli aumenti dei canoni.

Infine quando si tratti di immobili urbani a qualunque uso destinati locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1º marzo 1947, la misura dell'aumento è del 10 per cento per ciascuno degli anni considerati dalla proroga.

La ragione di questa riduzione di aumento sta nel fatto che, trattandosi di fitto stipulato posteriormente all'ottobre 1945, cioè quando era già in atto la svalutazione monetaria, si presume che le parti abbiano concordato una pigione in misura congrua.

Ma gli aumenti considerati dalla legge non possono superare un certo limite, reso necessario non solo da considerazioni generali di politica economica, ma anche dalla necessità di evitare ai conduttori un onere troppo gravoso, che inciderebbe insopportabilmente sul costo della vita: tale limite, per effetto delle maggiorazioni disposte, impedisce che l'am-

montare complessivo del canone possa essere superiore a quaranta volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 settembre 1945, n. 669; o al doppio di quello, stabilito nel contratto originario di locazione, quando si tratti di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1º marzo 1947.

Il limite massimo è di cinquanta volte quando si tratti di canoni di locazione relativi ad immobili adibiti a cinematografi, sale da ballo o negozi di lusso più sopra considerati.

IV. — La minoranza della Commissione ha. anche nel campo degli aumenti, vivacemente contrastato la norma che li stabilisce, affermando che i lavoratori di ogni categoria sono impegnati in una lotta per l'adeguamento dei salari e stipendi e che un'aumento dei fitti costituirebbe per essi non solo un danno economico ma anche un irrisione. A queste affermazioni, concretate in un ordine del giorno, che è stato respinto, la maggioranza della Commissione contrappone le considerazioni di carattere generale già fatte precedentemente e che si assommano nel concetto essere dovere supremo dello Stato tutelare tutte le categorie di cittadini, non esclusa quella di proprietari di immobili urbani, ai quali per preminenti ragioni di carattre sociale, equamente valutati, sono già stati richiesti notevoli sacrifici ed altri se ne chiedono, mantenendo sia il vincolo della proroga sia quello del blocco dei fitti per altri sei anni.

V. — La maggioranza della Commissione ha introdotto nel testo governativo una norma nuova (articolo 2-bis) che disciplina il caso nel quale, in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del locatore e quelle del conduttore oppure al profitto che quest'ultimo trae dall'immobile locato, adibendolo anche ad attività accessorie, il contratto, col solo aumento previsto nella misura del 20 per cento per i locali adibiti ad uso di abitazione o per l'esercizio di attività artigiana o professionale, risulti ingiustamente oneroso a carico del locatore. L'ipotesi è tutt'altro che infrequente, e costituisce una delle più stridenti conseguenze del regime del blocco. Se è giusto che l'inquilino in condi-

zioni disagiate abbia dal legislatore una adeguata tutela, che tenga conto delle di lui limitate capacità economiche e salvaguardi il suo tenore di vita, limitando l'aumento della pigione ed in certi casi escludendolo, è altrettanto giusto tutelare quei locatori di modeste e qualche volta modestissime condizioni che hanno inquilini i quali, pur disponendo di larghi redditi, usufruiscono tuttavia del blocco dei fitti.

Se si pensa che il regime del blocco, a parte le necessità generali di politica economica, è stato dettato soprattutto per le classi meno abbienti, la cui tutela deve essere in ogni caso preminente, il mantenere in uno stato di privilegio un conduttore ricco di fronte ad un locatore povero, costituirebbe una stortura morale contraria alle stesse finalità della legge. Per questi motivi di palmare evidenza, la maggioranza della Commissione ha dettato la norma aggiuntiva, stabilendo che, verificandosi la prevista ipotesi, e mancando un'accordo diretto fra le parti, il locatore possa chiedere al Pretore la modificazione del contratto, sempre però entro i limiti di una maggioranzione del 100 per cento per anno, e purchè per effetto delle maggiorazioni suddette l'ammontare complessivo del canone non sia superiore a 40 volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669; ed al doppio del canone stabilito nel contratto originario di locazione quando trattasi di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1º marzo 1947. Questi limiti conferiscono alla norma un carattere di assoluta obbiettività. Il Pretore deciderà sentiti due esperti, uno appartenente alla categoria dei proprietari di immobili urbani affittati e l'altro a quello dei conduttori, che non sia anche proprietario di case, scelti fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

È da prevedersi che questa norma faciliterà le transazioni prima del giudizio nonchè quelle giudiziali ove al giudizio si sia addivenuti.

- VI. Il disegno di legge contiene ulteriori norme di minore rilievo; esse sono:
- a) l'estensione del regime di proroga alle assegnazioni disposte dal Commissariato go-

vernativo degli alloggi anche se posteriori alla data di cessazione del regime di blocco, in considerazione che detto Commissariato rimase in vita per alcuni Comuni fino al 30 giugno 1948 (articolo 1, quarto comma).

- b) l'estensione della proroga alle assegnazioni disposta dai Comitati per le riparazioni edilizie e ciò giusta quanto già stabilito dal decreto legislativo 21 dicebre 1951, n. 1356, convertito in legge 16 febbraio 1952, n. 58 (articolo 1, quarto comma);
- c) proroga fino al 31 dicembre 1960 della sospensione dell'efficacia del divieto di sublocazione, già disposta dall'articolo 24 della legge 23 maggio 1950, n. 253, fermo restando il divieto di sublocazione totale (articolo 1, ultimo comma);
- d) possibilità di esclusione o di riduzione degli aumenti per le sublocazioni quando il canone già risulti eccessivamente elevato (articolo 2, quinto comma).

Queste norme accessorie, appaiono *ictu oculi* necessarie per l'armonica economia della legge. in relazione a quanto già stabilito in precedenti disposizioni legislative; non hanno perciò bisogno di speciale commento.

VII. — Il disegno di legge reca anche una disposizione relativa agli sfratti, per quei Comuni che presentano penuria di abitazioni particolarmente rilevante. Come è noto il capo V della legge 23 maggio 1950, n. 213, contiene la disciplina organica dell'esecuzione degli sfratti, con modificazioni alla normale procedura di esecuzione per rilascio, preveduto dal Codice di procedura civile, e ciò al fine di consentire al conduttore sfrattato di provvedersi di un altro alloggio, procrastinando nel tempo, attraverso un procedimento di graduazione, che comporta reiterate proroghe, il momento del rilascio stesso disposto con sentenza od ordinanza esecutiva. Il disegno di legge in esame (articolo 4) prevede, per i Comuni che presentino penuria di abitazioni particolarmente rilevante, la possibilità di un ulteriore proroga dello sfratto per un periodo da tre mesi a due anni, computando le proroghe già precedentemente concesse. Spetta al Ministero dell'interno di concerto con il Ministro dei lavori pubblici e con il Ministro di grazia e giustizia determinare con decreto i

Comuni in parola. Qualche membro della Commissione ha manifestato l'opportunità di ridurre il periodo massimo, ma si è riservato di ritornare sull'argomento in sede di discussione in Senato.

I criteri per la determinazione di questa proroga ai quali il Pretore dovrà ispirarsi sono gli stessi già indicati nell'articolo 33 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

La norma si estende anche agli inquilini dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, degli Istituti autonomi per le case popolari e similari, nonchè agli inquilini degli immobili già amministrati dal soppresso Ente edilizio di Reggio Calabria.

VIII. — Il disegno di legge (articolo 4-bis) contiene una nuova norma sulla competenza per le cause relative al diritto di proroga: proposta dal ministro De Pietro in forma di emendamento aggiuntivo. Essa sottrae al giudizio di primo grado del Tribunale le cause relative al diritto di proroga deferendole alla competenza esclusiva del conciliatore e del Pretore. La Commissione ha accolto l'emendamento, che è rispondente alle esigenze di una più breve risoluzione delle controversie.

È da augurarsi che il Magistrato, il quale ha già dal vigente codice di rito la facoltà di esprimere in ogni stadio della causa il tentativo di conciliare le parti, faccia largo uso di questa sua facoltà, che nella speciale materia, può sortire più facilmente l'effetto di dirimere la lite.

IX. — Il disegno di legge, come si è visto, non disciplina tutta la materia delle locazioni ex novo ma si limita a stabilire la durata della ulteriore proroga dei contratti e la misura degli aumenti dei canoni; pertanto per tutta la materia, non regolata dal disegno di legge, continuano ad osservarsi le norme della legge 23 maggio 1950, n. 253, ivi compresa quella contenuta nell'articolo 15 che riguarda la libera determinazione del canone per i contratti almeno quadriennali e con scadenza posteriore al 31 dicembre 1951.

La disciplina delle locazioni, come regolatrice di situazioni abnormi, che esasperano il contrasto fra i concetti basilari del diritto e le necessità sociali, che ad esso necessariamente si sovrappongono, è certamente fra le più difficili; devesi peraltro riconoscere che la legge 23 maggio 1950, n. 253, ha affrontato tutti i problemi, sapendo contemperare opposti principi ed opposti interessi: la sua applicazione ha creato una coscenza pubblica comprensiva delle sue finalità; la giurisprudenza, come sempre, ha interpretato con saggezza e senso realistico le sue norme complesse. Rimaneggiare tutta la materia sarebbe stato perciò un'errore: il disegno di legge attuale fissando un punto limite ai vincoli eccezionali e lasciando immutata la disciplina della restante materia, ha ad un tempo affermato un principio e facilitato il ritorno alla normalità.

La maggioranza della Commissione perciò chiede al Senato che voglia dare al disegno di legge la Sua alta approvazione.

PIOLA, relatore.

DISEGNO DI LEGGE PRESENTATO DAL MINISTRO AZARA (171), EMENDAMENTI PROPOSTI DAL MINISTRO DE PIETRO E TESTO DELLA COMMISSIONE

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO AZARA (171)

Art. 1.

La proroga dei contratti di locazione e di sublocazione disposta nell'articolo 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è protratta sino al 31 dicembre 1957.

Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data indicata nel comma precedente è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva.

La data del 31 dicembre 1951, prevista nel secondo comma dell'articolo 2 della legge suddetta, è sostituita dalla data indicata nel primo comma del presente articolo.

La proroga si applica anche ai rapporti dipendenti da assegnazioni del cessato Commissariato governativo degli alloggi, anche se successive al 1º marzo 1947, nonchè da assegnazioni dei Comitati per le riparazioni edilizie, disposte a norma dell'articolo 37 del decreto legislativo 9 giugno 1945, n. 305.

La sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione, disposta dall'articolo 24 della legge 23 maggio 1950, n. 253, limitatamente alla sublocazione di una parte dell'appartamento, è ulteriormente prorogata fino alla data indicata nel primo comma.

Art 2.

Salvo quanto è disposto nell'articolo 3, a decorrere dal 1º gennaio 1954 i canoni delle locazioni di immobili, prorogate a sensi della presente legge, sono aumentati nella misura del 25 per cento per ciascuno degli anni 1954, 1955, 1956 e 1957. Gli aumenti sono computati per il primo anno sul canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge; per il 1955 sul canone corrisposto nell'anno 1954, per l'anno 1956 sul canone corrisposto nel 1955 e per l'anno 1957 sul canone corrisposto nell'anno 1956.

EMENDAMENTI

PROPOSTI DAL MINISTRO DE PIETRO

Art. 1.

La proroga dei contratti di locazione e di sublocazione disposta nell'articolo 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è protratta fino al 31 dicembre 1960.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Art. 2.

Salvo quanto è disposto nell'articolo 3, i canoni delle locazioni di immobili, prorogate ai sensi della presente legge, sono aumentati nella misura del 20 per cento dal 1º luglio 1954 al 31 dicembre 1955 e nella stessa misura del 20 per cento per ciascuno degli anni successivi ai quali si riferisce la proroga. Gli aumenti sono computati per il periodo dal 1º luglio 1954 al 31 dicembre 1955 sul canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge e per ciascuno degli anni successivi sul canone corrisposto al 31 dicembre dell'anno precedente.

TESTO

PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

Art. 1.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Art. 2.

I canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione o all'esercizio di attività artigiana o professionale, prorogati ai sensi della presente legge, sono aumentati nella misura del 20 per cento dal primo giorno del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre 1955 e nella stessa misura del 20 per cento per ciascuno degli anni successivi ai quali si riferisce la proroga. Gli aumenti sono computati per il periodo dal primo del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre 1955 sul canone dovuto anteriormente

La misura dell'aumento, stabilita nel comma precedente, è ridotta al 10 per cento per ciascuno dei quattro anni 1954, 1955, 1956, 1957 nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i limitati mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza, ovvero se abbia notevole carico di famiglia.

La misura dell'aumento è parimenti ridotta al 10 per cento, per ciascuno dei quattro anni 1954, 1955, 1956, 1957, quando si tratti di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1º marzo 1947.

Nessun aumento è dovuto quando si tratti di abitazioni di infimo ordine, specialmente se seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili.

Gli aumenti previsti dal presente articolo si applicano anche ai canoni delle sublocazioni prorogate, ma possono essere esclusi o ridotti nella misura, quando il canone già risulti eccessivamente elevato.

Per effetto delle maggiorazioni disposte nei commi precedenti, l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669. Se trattasi d'immobili contemplati nel terzo comma, per effetto della maggiorazione l'ammontare del canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

La misura dell'aumento stabilita nel comma precedente è ridotta al 10 per cento nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i limitati mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia.

La misura dell'aumento è parimenti ridotta al 10 per cento, quando si tratti di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1º marzo 1947.

Identico.

Identico.

alla sua entrata in vigore e, per ciascuno degli anni successivi sul canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

Identico.

Identico.

Identico.

Gli aumenti previsti dal presente articolo si applicano anche ai canoni delle sublocazioni prorogate, ma possono essere esclusi o ridotti nella misura, quando il canone già risulti eccezionalmente elevato.

Per effetto delle maggiorazioni disposte nei commi precedenti, l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669. Se trattasi di immobili contemplati nel terzo comma, per effetto della maggiorazione, l'ammontare del canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

Art. 2-bis.

Qualora o in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del locatore e quelle del conduttore o al profitto che quest'ultimo trae dall'immobile locato, adibendolo anche ad attività accessorie, il contratto col solo aumento di cui all'articolo 2, comma primo, risulti ingiustamente oneroso a danno del locatore, questi, in mancanza di accordo, può chiedere al Pretore la modificazione del contratto stesso, sempre però entro i limiti di

Art. 3.

L'aumento del canone di locazione è del 40 per cento a partire dal 1º gennaio 1954 per i contratti di locazione che abbiano per oggetto immobili adibiti a:

a) cinematografi e sale da ballo;

- b) bar, caffè, liquorerie, gelaterie, pasticcerie e dolcerie;
- c) ristoranti di categoria superiore alla terza;
- d) gioiellerie e negozi di oggetti di lusso per regalo;
 - e) fioristerie e profumerie di lusso;
 - f) sale da parrucchiere di lusso;

Art. 3.

L'aumento del canone di locazione è del 40 per cento a partire dal 1º luglio 1954 per i contratti di locazione che abbiano per oggetto immobili adibiti a:

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

una maggiorazione del 100 per cento ad anno.

Il Pretore deciderà, sentiti due esperti, uno appartenente alla categoria dei proprietarî di immobili urbani affittati e l'altro a quella dei conduttori, che non siano anche proprietarî di case, da scegliersi fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

Per effetto della maggiorazione disposta in questo articolo l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

Se trattasi di immobili contemplati nel terzo comma dell'articolo 2 per effetto della maggiorazione il canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

Art. 3.

I canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione o dall'esercizio di attività artigiana o professionale, prorogate ai sensi della presente legge sono pure aumentati del 20 per cento dal primo del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre 1955 e nella stessa misura per ciascuno degli anni successivi ai quali si riferisce la proroga.

La misura dell'aumento stabilita dal comma precedente è ridotta al 10 per cento quando si tratti di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1º marzo 1947.

Per i contratti di locazione che abbiano per oggetto:

Identico.

b) bar, caffè, liquorerie, gelaterie, pasticcerie, dolcerie di lusso;

Identico.

Identico.

Identico.

- g) grandi sartorie per uomo, grandi case di moda per signora, pelliccerie e negozi di articoli di lusso per abbigliamento;
- h) circoli e club, esclusi quelli aventi scopi ed attività unicamente culturali o sportivi-

Per effetto della maggiorazione stabilita nel comma precedente l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a 50 volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

Identico.

Identico.

Identico.

Art. 4.

Nèi Comuni che presentano penuria di abitazioni particolarmente rilevante, e che saranno determinati con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro di grazia e giustizia e con il Ministro dei lavori pubblici, il Pretore ha facoltà di prorogare la esecuzione degli sfratti da immobili adibiti ad uso di abitazione per un periodo da tre mesi a due anni, computando le proroghe già concesse.

Nel determinare la durata della proroga il Pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

- 1) delle difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio;
- 2) della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile;
- 3) della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere.

Art. 4.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

- g) grandi sartorie per uomo, grandi case di mode per signore, pelliccerie e negozi di articoli di lusso per abbigliamento;
- *h*) circoli e *clubs*, esclusi quelli aventi scopi ed attività ricreativi, culturali o sportivi.

L'aumento del canone di locazione è del quaranta per cento a partire dal primo giorno del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Per effetto della maggiorazione disposta nel primo comma, l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669; e se trattasi di immobili contemplati nel secondo comma, per effetto della maggiorazione, l'ammontare del canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

Qualora si tratti dei locali contemplati nel terzo comma l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a cinquanta volte a quello dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

Art. 4.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

La proroga disposta dal presente articolo è estesa agli inquilini dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, degli Istituti autonomi per le case popolari, dell'Ente edilizio di Reggio Calabria e similari.

La proroga disposta dal presente articolo è estesa agli inquilini dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, degli Istituti autonomi per le case popolari e similari, nonchè agli inquilini degli immobili già amministrati dal soppresso Ente edilizio di Reggio Calabria.

Art. 4-bis.

Le cause relative al diritto alla proroga dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, il valore delle quali ecceda il limite di competenza del conciliatore, sono, in ogni caso, di competenza del Pretore.

I Tribunali continueranno a conoscere, in primo grado, delle cause anzidette, per le quali sia stata notificata la citazione prima dell'entrata in vigore della presente legge o che comunque si trovino pendenti davanti ad essi nel giorno dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 5.

Identico.

Art. 5.

Per quanto non è previsto nei precedenti articoli continuano ad osservarsi le norme della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Identico.

Art. 4-bis.

Identico.

Art. 5.