(N. 171-C)

SENATO DELLA REPUBBLICA

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni

(RELATORE PIOLA)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

approvato dal Senato della Repubblica nella seduta del 20 novembre 1954
modificato dalla Camera dei deputati nella seduta dell'8 marzo 1955 (V. *Stampato N.* **1264**)

presentato dal Ministro di Grazia e Giustizia

di concerto col Ministro dell'Interno

e col Ministro dei Lavori Pubblici

TRASMESSO DAL PRESIDENTE DELLA CAMERA DEI DEPUTATI ALLA PRESIDENZA
IL 10 MARZO 1955

Comunicata alla Presidenza il 24 marzo 1955

Norme in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1500)

ONOREVOLI SENATORI. — La Camera dei deputati ha modificato il disegno di legge contenente norme in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani, già approvato dal Senato nella seduta del 20 novembre 1954, per cui esso ritorna al vostro esame.

Gli emendamenti introdottivi sono i seguenti:

1) nell'articolo 1 è stato aggiunto, dopo il primo comma, una nuova norma così concepita: « Sono esclusi dalla proroga i contratti riguardanti immobili locati ad Amministrazioni dello Stato »;

2) nel quarto comma dell'articolo 2 alle parole: « ad esempio » è stato sostituito l'avverbio « come » e nel quinto comma dello stesso articolo, dopo le parole: « i congiunti di caduti in guerra che fruiscono di pensione » sono state aggiunte le parole « ed altri »;

3) nell'ultimo comma dell'articolo 4 alle parole: « a quello » è stata sostituita la parola « il canone »;

4) nel primo comma dell'articolo 5 alle parole: « che saranno determinati » è stata sostituita la parola « determinati »;

5) nel primo e secondo comma dell'articolo 6 alla parola « cause » è stata sostituita la parola « controversie ».

La Commissione, prima di entrare nell'esame del merito di detti emendamenti, ha anzitutto respinto a maggioranza un'eccezione pregiudiziale con richiamo al regolamento, avanzato da alcuni esponenti della minoranza, che avevano richiesto che si addivenisse all'esame non già dei soli emendamenti apportati dalla Camera dei deputati, ma anche di tutta la legge nel suo complesso o quanto meno di quelle sue disposizioni (come ad esempio l'articolo 3) che più avevano suscitato vivaci contrasti. La eccezione veniva fondata sul secondo comma dell'articolo 54 del Regolamento del Senato (« se i disegni di legge approvati dal Senato sono emendati dalla Camera dei deputati, il Senato delibera *di norma* soltanto sulle modifiche approvate dalla Camera ») — assumendosi che la lettera di detta norma prevede, in via di eccezione (nella specie ritenuta operante), la possibilità del riesame completo della legge emendata.

Senonchè la Commissione ha ritenuto che occorresse adeguarsi alla prassi mai sempre seguìta dal Senato in casi analoghi, sul fondamento di un'interpretazione logica e complessiva del cennato articolo, in cui il secondo comma deve essere completato coll'ultimo (« nuovi emendamenti possono essere presi in considerazione, solo se si trovino in correlazione con gli emendamenti introdotti dalla Camera »).

Nel merito, a parte gli emendamenti agli articoli 2, 4, 5 e 6, dei quali si propone la approvazione in quanto di pura forma, che migliora la dizione legislativa del testo, la Commissione ha ritenuto che quello all'articolo 1 debba essere respinto:

a) per evidenti ragioni finanziarie. Lo onere infatti che la libertà del canone importerebbe all'erario sarebbe ingentissimo (nell'ordine di parecchi miliardi), tenuto conto e del grande numero di locazioni bloccate, in cui l'Amministrazione dello Stato è conduttrice, e delle spese che si renderebbero necessarie per l'adattamento di numerosi nuovi locali;

b) per mancanza della copertura a termini dell'articolo 81 della Costituzione;

c) per la disorganizzazione dei servizi che deriverebbe da numerosi sfratti contemporanei, dovendosi sconsigliare — per evidenti ra-

gioni — il ricorso da parte dell'Amministrazione a forme di imperio, quali la requisizione;

d) per la stranezza giuridica di una norma che in luogo di favorire lo Stato, in cui si assommano gli interessi di tutti i cittadini, crea nei suoi confronti una situazione deteriore e più gravosa, con danno della collettività, in definitiva chiamata a sopperirvi con nuovi oneri fiscali;

e) per l'illogica disparità che deriverebbe dalla diversità di trattamento allo Stato a seconda che sia conduttore oppure locatore;

f) per l'introduzione di un principio in contrasto con tutta l'economia e la finalità della legge che, se vuole il ritorno alla normalità nel campo delle locazioni, esclude che si debba raggiungere in modo drastico anzichè graduale, abolendo d'un tratto il regime vincolistico in un settore vastissimo;

g) per l'ingiustificata posizione di favore che, con danno della collettività, si creerebbe ad una categoria di proprietari di immobili che — nel maggior numero dei casi — sono fra i più abbienti.

Queste, in sintesi, le principali ragioni per le quali la Commissione, mentre propone al Senato di approvare gli emendamenti di pura forma agli articoli 2, 4, 5 e 6 della legge, confida che il Senato stesso voglia respingere quello apportato dalla Camera dei deputati all'articolo 1.

PIOLA, *relatore*.

DISEGNO DI LEGGE
APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

—

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.

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 dirette e da autorizzazioni a contratto del cessato Commissariato governativo degli alloggi, anche se successive al 1° 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.

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 pro-

DISEGNO DI LEGGE
APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

—

Art. 1.

Identico.

Sono esclusi dalla proroga i contratti riguardanti immobili locati ad Amministrazioni dello Stato.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Art. 2.

Identico.

TESTO

PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

—

Soppresso.

(*Segue testo approvato dal Senato*)	(*Segue testo approvato dalla Camera*)
roga. 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 alla sua entrata in vigore e, per ciascuno degli anni successivi, sul canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.	
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.	*Identico.*
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 1° marzo 1947.	*Identico.*
Nessun aumento è dovuto quando si tratti di abitazioni di infimo ordine, ad esempio se seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili.	Nessun aumento è dovuto quando si tratti di abitazioni di infimo ordine, come seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili.
Nessun aumento si applica per i conduttori che versino in condizioni di povertà, quali, ad esempio, i ciechi e sordomuti civili, i pensionati della Previdenza sociale, i mutilati ed invalidi di guerra e del lavoro, i mutilati per servizio contemplati dalla legge 15 luglio 1950, n. 539, i congiunti di caduti in guerra, che fruiscono di pensione, sempre che essi o i familiari con loro conviventi non abbiano proventi di diversa natura.	Nessun aumento si applica per i conduttori che versino in condizioni di povertà, quali i ciechi e sordomuti civili, i pensionati della Previdenza sociale, i mutilati ed invalidi di guerra e del lavoro, i mutilati per servizio contemplati dalla legge 15 luglio 1950, n. 539, i congiunti di caduti in guerra che fruiscono di pensione ed altri, sempre che essi o i familiari con loro conviventi non abbiano proventi di diversa natura.
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.	*Identico.*
Per effetto degli aumenti disposti 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, l'ammontare del canone, per effetto dell'aumento, non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.	*Identico.*
Art. 3.	Art. 3.
Qualora per le condizioni economiche del conduttore o quando in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del	*Identico.*

(*Segue testo proposto dalla Commissione*)

Identico.

Identico.

(*Segue testo approvato dal Senato*)	(*Segue testo approvato dalla Camera*)
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, competente ai sensi dell'articolo 29 della legge 23 maggio 1950, n. 253, la modificazione del contratto stesso, sempre però entro i limiti di un aumento del 100 per cento ad anno.	
Il Pretore deciderà, sentiti due esperti, uno appartenente alla categoria dei proprietari di immobili urbani affittati e l'altro a quella dei conduttori, che non siano anche proprietari di case, da scegliersi fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal Presidente del Tribunale competente per territorio.	
Per effetto dell'aumento disposto 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 dell'aumento il canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.	
Art. 4.	Art. 4.
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, da computarsi a norma del primo comma dell'articolo 2.	*Identico.*
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 1° marzo 1947.	*Identico.*
Per i contratti di locazione che abbiano per oggetto:	*Identico.*
a) cinematografi e sale da ballo;	
b) bar, caffè, liquorerie, gelaterie, pasticcerie, dolcerie di lusso;	

(*Segue testo proposto dalla Commissione*)

(*Segue testo approvato dal Senato*)	(*Segue testo approvato dalla Camera*)
c) ristoranti di categoria superiore alla terza;	
d) gioiellerie e negozi di oggetti di lusso;	
e) fioristerie e profumerie di lusso;	
f) sale da parrucchiere di lusso;	
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 dell'aumento disposto 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 dell'aumento, l'ammontare del canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.	*Identico.*
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.	Qualora si tratti dei locali contemplati nel terzo comma l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a cinquanta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.
Art. 5.	Art. 5.
Nei 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.	Nei Comuni che presentano penuria di abitazioni particolarmente rilevante, 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 l'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:	*Identico.*
1) delle difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio;	
2) della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile;	

(*Segue testo proposto dalla Commissione*)

Identico.

Identico.

(*Segue testo approvato dal Senato*)	(*Segue testo approvato dalla Camera*)
3) della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere.	
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.	*Identico.*
Art. 6.	Art. 6.
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.	Le controversie 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.	I Tribunali continueranno a conoscere, in primo grado, delle controversie 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. 7.	Art. 7.
Per quanto non è previsto nei precedenti articoli continuano ad osservarsi le norme della legge 23 maggio 1950, n. 253.	*Identico.*

(*Segue testo proposto dalla Commissione*)

Identico.

Identico.