

(N. 742)

SENATO DELLA REPUBBLICA

DISEGNO DI LEGGE

approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 29 novembre 1949 (V. Stampato N. 105)

presentato dal Presidente del Consiglio dei Ministri

(DE GASPERI)

e dal Ministro di Grazia e Giustizia

(GRASSI)

di concerto col Ministro dell'Interno

(SCELBA)

col Ministro delle Finanze

(VANONI)

col Ministro del Tesoro

(PELLA)

e col Ministro dei Lavori Pubblici

(TUPINI)

TRASMESSO DAL PRESIDENTE DELLA CAMERA DEI DEPUTATI ALLA PRESIDENZA
IL 1° DICEMBRE 1949

Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I.

PROROGA DEI CONTRATTI
DI LOCAZIONE

Art. 1.

I contratti di locazione e di sublocazione prorogati ai sensi dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471, sono ulteriormente prorogati anche nei confronti degli aventi causa del locatore fino al 31 dicembre 1951.

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

La proroga ha luogo di diritto, nonostante qualunque patto in contrario e anche quando sia stata pattuita la risoluzione del contratto per il caso di vendita.

In caso di morte del conduttore la proroga ha luogo anche nei confronti di coloro che erano col defunto in rapporti di abituale e continuata convivenza se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione e nei confronti di tutti gli eredi o legatari che continuino l'attività di lui se trattasi di immobile adibito ad altro uso.

Art. 2.

Il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade:

1° quando ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso Comune o in altro Comune dove abitualmente dimora;

2° se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, quando ha cessato di svolgervi l'attività alla quale esso serviva, salvo che per le presenti difficoltà sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione;

3° se ha sublocato totalmente l'immobile o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa, nemmeno in parte, con continuità. In questi casi, se la sublocazione ha avuto

inizio anteriormente al 1° novembre 1948, il subconduttore ha diritto di sostituirsi al conduttore nel rapporto di locazione e il locatore non può opporsi, a meno che - trattandosi di sublocazione stipulata dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669 - egli non si sia avvalso anteriormente al 1° novembre 1948 della facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto 12 ottobre 1945, n. 669

Sostituendosi al conduttore, il subconduttore è tenuto a corrispondere al locatore il canone dovuto dal conduttore risultante dall'applicazione della presente legge, maggiorato ai sensi dei numeri 1° e 2° del successivo articolo 14, secondo che si tratti di sublocazione non in deroga ai patti contrattuali o praticata in forza del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162;

4° quando o da dichiarazione presentata dal contribuente o da qualsiasi accertamento definitivo effettuato in sede fiscale risulta che il conduttore e quanti coabitano con lui abbiano complessivamente un patrimonio non inferiore ai 20 milioni o un reddito non inferiore ai 3 milioni.

Tale disposizione si applica soltanto se l'immobile è adibito ad uso di abitazione.

Gli uffici fiscali sono autorizzati a rilasciare un certificato dal quale risulti il patrimonio o il reddito dichiarato o accertato del conduttore e delle persone con lui conviventi;

5° quando, trattandosi di immobili adibiti ad uffici, il patrimonio del conduttore legalmente dichiarato o definitivamente accertato sia non inferiore ai cinquanta milioni.

Art. 3.

Il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, nei seguenti casi:

1° quando dimostra la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli

o dei propri genitori, ovvero di esercitare o di riprendere in esso, se non adibito ad uso di abitazione, la propria normale attività. In questo ultimo caso, se il proprietario eserciti nell'immobile la stessa attività del conduttore, dovrà a questo corrispondere un congruo compenso quando risulti l'avviamento di cui si avvantaggia;

2° quando dimostra una giustificata esigenza verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta, oppure, trattandosi di ente pubblico o di ente con funzioni sociali od assistenziali o di culto, di disporre dell'immobile per l'esercizio di dette funzioni, se offra al conduttore altro alloggio idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e assuma a suo carico le spese di trasloco. In tal caso il nuovo contratto è assoggettato al vincolo della proroga.

Ai fini dell'esercizio della facoltà contemplata nel precedente numero 2°), il locatore, che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga, può cedere al conduttore, nei cui confronti esercita la facoltà medesima, il contratto di locazione relativo a tale immobile e il locatore di questo non può opporsi a tale cessione, salvo che comprovi un grave motivo di opposizione.

Art. 4.

La urgente e improrogabile necessità di cui al n. 1°) dell'articolo precedente sussiste soltanto se i genitori e i figli non possono materialmente sistemarsi in modo idoneo nella stessa abitazione.

Art. 5.

Se l'immobile locato ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga sia, per numero di vani abitabili, eccedente le necessità del conduttore, il locatore può rientrare in possesso della parte eccedente, procedendo a sue spese alla divisione, purchè in quella che resta al conduttore esistano, o vengano creati, accesso e servizi autonomi.

Si ritiene che l'alloggio sia eccedente le necessità del conduttore quando si compone di un numero di vani, oltre l'ingresso e i servizi, superiore al numero delle persone componenti la famiglia di lui, aumentato di due unità.

La stessa facoltà spetta al proprietario di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione quando egli ha giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre parzialmente per abitazione propria o dei propri figli o per esercitare in esso la propria attività artigianale o professione, semprechè ne sia riservata al conduttore una parte sufficiente per l'esercizio dell'attività a cui l'immobile era destinato.

Le facoltà suddette spettano anche agli enti pubblici e agli enti con funzioni sociali o assistenziali o di culto, che abbiano giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre parzialmente dell'immobile per abitazione del loro personale o per l'esercizio delle loro funzioni.

Nei casi previsti dai commi precedenti, il contratto di locazione resta in vigore limitatamente alla parte riservata al conduttore e il canone viene proporzionalmente ridotto.

Negli stessi casi il locatore deve dare al conduttore avviso almeno quattro mesi prima della data in cui intenda conseguire la disponibilità della parte dell'immobile richiesta.

Art. 6.

La facoltà prevista dal numero 1°) dell'articolo 3 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi successivamente al 24 marzo 1942.

La detta facoltà può, tuttavia, essere esercitata da chi sia proprietario di un solo appartamento, allorchè l'acquisto non sia successivo al 31 dicembre 1946.

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore, della facoltà preveduta dall'articolo 3 e dall'articolo 5, terzo e quarto comma, perde la sua efficacia se l'immobile stesso è dato in locazione ad altro conduttore o comunque il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito per necessità o per giustificata esigenza.

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, anche se nel possesso dell'immobile locato sia stato immesso altro conduttore, il quale conoscesse però la situazione precedente, ed ha diritto, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

Il locatore, che ottiene il rilascio dell'immobile simulando la causa di necessità o la giustificata esigenza, di cui all'articolo 3 e all'articolo 5, terzo e quarto comma, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila o con entrambe le pene.

Art. 7.

Il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, anche nei seguenti casi:

1° quando l'immobile locato fa parte di edificio gravemente danneggiato di cui sia necessaria la ricostruzione o che abbia comunque bisogno di urgenti lavori diretti ad assicurarne la stabilità e la cui esecuzione sia impedita dalla permanenza del conduttore. L'accertamento delle condizioni tecniche di cui sopra e della necessità della liberazione dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandata al Genio civile;

2° quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni di numero almeno doppio di vani, o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni;

3° quando l'immobile locato sia di interesse artistico e, come tale, notificato anteriormente al 1940, nel caso in cui la competente Sovrintendenza riconosca necessario ed urgente si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile.

Nei casi di cui ai numeri 2° e 3° deve essere fornito al conduttore altro alloggio idoneo per il quale sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle sue condizioni.

4° quando, trattandosi di aree fabbricabili, sulle quali insistono baracche o altre costruzioni senza carattere stabile, sia dimostrato che il proprietario intende disporne al fine di costruirvi e sia stato provveduto a cura dello stesso proprietario o della pubblica amministrazione a fornire altro analogo alloggio ai ricoverati con un canone di affitto per essi sopportabile.

Nei confronti di colui che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda ai lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi, si applicano le disposizioni del terzo e quarto comma dell'articolo 6.

Nei casi previsti dai numeri 1° e 2° di questo articolo è fatto salvo al conduttore il diritto di priorità per l'affitto dei locali ricostruiti. Entro un mese dalla fine dei lavori, il proprietario dovrà con cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno o con altro atto stragiudiziale invitarlo a fargli conoscere entro un termine non inferiore a due mesi se intende valersi di questo diritto. L'invito del proprietario dovrà menzionare, a pena di nullità, la forma e il termine della risposta.

Art. 8.

Sono esenti dalle proroghe e vincoli previsti dalle leggi sui contratti agrari i terreni, anche se parte di maggiori appezzamenti, sui quali il proprietario intenda costruire edifici di abitazione, limitatamente ad un'area pari al doppio di quella che dovrà occupare il fabbricato.

Il proprietario che non esegue le costruzioni entro un anno dal rilascio decade dal beneficio della esenzione di cui al comma precedente ed incorre nelle sanzioni previste nei commi quarto e quinto dell'articolo 6.

CAPO II.

NORME SULLA MISURA DEI CANONI

Art. 9.

A decorrere dal 1° gennaio 1950 i canoni delle locazioni o sublocazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione o all'esercizio di

attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, possono essere aumentati nella misura del 50 per cento, computata sull'ammontare risultante dall'applicazione dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471.

La misura dell'aumento, in considerazione del valore, delle caratteristiche locative e delle condizioni di manutenzione dell'immobile, può giungere sino al 100 per cento, quando si tratta di inquilino che abbia una posizione economica tale da sopportare il maggiore aumento.

La misura dell'aumento è ridotta fino al minimo del 30 per cento:

a) quando la posizione economica dell'inquilino è disagiata e tale da rendere a lui non sopportabile un maggiore aumento, specialmente se si tratta di persone che vivono di reddito di puro lavoro, ovvero di assegni di quiescenza, o di conduttori che hanno un notevole carico di famiglia;

b) quando la misura del canone che si paga attualmente appare eccessiva rispetto ai canoni pagati, in eguali condizioni, per altri immobili egualmente soggetti al regime vincolistico.

La misura dell'aumento è ridotta sino ad un minimo del 10 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente all'8 settembre 1943.

A decorrere dal 1° gennaio 1951 i canoni potranno essere ulteriormente aumentati e fino ad un massimo di altro 50 per cento, computato sull'ammontare risultante come al primo comma.

Art. 10.

A decorrere dal 1° gennaio 1950 i canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e non destinati all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, possono essere aumentati nella misura dal 100 al 150 per cento, computata sull'ammontare risultante dall'applicazione dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471.

A decorrere dal 1° gennaio 1951 i canoni stessi possono essere ulteriormente aumentati nella misura del 100 per cento computata sull'ammontare corrisposto a quella data.

Per effetto delle maggiorazioni di cui sopra l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore nel 1950 a 25 volte e nel 1951 a 30 volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

Art. 11.

Qualora l'immobile sia costituito di più locali adibiti ad usi che comportano misure diverse di aumento, sono determinate separatamente le quote del canone relative alle parti dell'immobile rispettivamente destinate ad usi diversi.

Art. 12.

Gli aumenti di cui alla presente legge sono computati previa eliminazione degli aumenti che fossero stati praticati in violazione delle norme sul blocco dei fitti, anche se l'attuale conduttore sia succeduto ad altri nel godimento dell'immobile, e il conduttore ha il diritto di ritenere sui canoni dovuti il maggior importo già versato.

Qualora le parti convengano di prorogare la durata delle locazioni al di là del termine della proroga legale di cui all'articolo 1, il canone può essere liberamente determinato per il periodo successivo alla convenzione purchè sia stata concordata una durata almeno quadriennale del contratto.

Art. 13.

Gli aumenti di cui agli articoli precedenti debbono essere richiesti mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro i limiti di legge l'aumento sarà determinato dall'accordo delle parti o, in mancanza, dalla Sezione specializzata della pretura di cui all'articolo 25. Questa provvede in merito, tenendo conto delle circostanze di fatto relative soprattutto alla posizione economica del locatore e del conduttore, alla natura, alle caratteristiche e alle condizioni dell'immobile e alla misura del canone corrisposto.

Sino a quando non intervenga la decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore

l'aumento nella misura che egli riconosca dovuta, e, in ogni caso, non inferiore ai minimi di legge, salvo eventuali conguagli.

Art. 14.

Alle pigioni dovute per locazione prorogata di immobili adibiti ad uso di abitazione che l'inquilino abbia sublocato in virtù del contratto o del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, sul canone risultante dall'applicazione della presente legge sono dovuti aumenti supplementari nella seguente misura:

1° dal 50 al 100 per cento, se la sublocazione non sia in deroga ai patti contrattuali;

2° dal 100 al 200 per cento, se la sublocazione sia praticata in forza del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, o abitualmente a giornata, non in deroga ai patti contrattuali;

3° dal 100 al 250 per cento, se la sublocazione sia praticata abitualmente a giornata in deroga ai patti contrattuali e il proprietario non si sia avvalso della facoltà di cui all'articolo 19.

Nelle località nelle quali, per ragioni climatiche, di cura, di soggiorno e turismo è esercitata abitualmente la sublocazione stagionale, l'aumento supplementare è computato sul canone dovuto al locatore per un intero anno, semprechè la sublocazione abbia la durata complessiva di almeno trenta giorni nel periodo stagionale.

Gli aumenti supplementari debbono essere richiesti mediante raccomandata con avviso di ricevimento e decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta è effettuata.

Entro i limiti di legge, l'aumento supplementare sarà determinato dall'accordo delle parti e, in mancanza, dalla Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 25. Questa, nel determinare la misura dell'aumento supplementare, terrà particolarmente conto della località in cui si trova l'immobile, della ubicazione di questo, della data in cui la pigione è stata stabilita, delle condizioni economiche dell'inquilino, del reddito che egli ritrae dalla sublocazione e del numero dei locali utili sublocati.

L'aumento supplementare può essere ridotto sino al venti per cento, qualora si tratti di sublocazione parziale e non sia fatta a fine di speculazione.

L'aumento supplementare può invece essere nella misura del trenta per cento del canone pagato al conduttore dal suo subconduttore, nel caso in cui il locatore dimostri l'entità di tale canone e chieda che l'aumento supplementare sia applicato con riguardo ad esso.

Sino alla decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore l'aumento supplementare nella misura che egli riconosca dovuta e, in ogni caso, secondo i minimi di legge, salvo eventuali conguagli, semprechè non sia in contestazione l'esistenza del rapporto di sublocazione.

L'aumento supplementare non è dovuto se l'immobile è stato locato per la prima volta dopo l'8 settembre 1943, salvo il caso di sublocazione in deroga ai patti contrattuali.

L'aumento supplementare non è più dovuto dal giorno in cui l'inquilino dà notizia al locatore dell'avvenuta cessazione della sublocazione.

Art. 15.

Quando si apportino all'immobile importanti ed improrogabili opere di riparazione o di riattamento, necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o comunque per evitare maggiori danni che ne compromettano la efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione della presente legge e tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità per risarcimento dei danni di guerra ed i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per la riparazione dell'immobile.

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

Rimane fermo il disposto dell'articolo 10, ultimo comma, del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, sostituita alla competenza della Commissione arbitrale quella della Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 25 della presente legge.

Art. 16.

Il locatore ha diritto di rivalersi sui conduttori:

1° dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti dal servizio di pulizia e da quello di portierato nella misura e nei modi previsti dall'articolo 6, comma primo, del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, e dei decreti 9 marzo 1948, n. 355, e 15 aprile 1948, n. 628;

2° dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, rispetto a quelli sussistenti all'8 settembre 1943;

3° delle maggiori spese rispetto a quelle sostenute al 27 febbraio 1947, per la fornitura dell'acqua e della luce;

4° delle maggiori spese sostenute per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, rispetto a quelle sussistenti all'8 settembre 1943.

CAPO III.

NORME PARTICOLARI SULLE SUBLOCAZIONI

Art. 17.

L'inquilino, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione indicando la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati.

Il subinquilino ha facoltà di sostituirsi all'inquilino nella comunicazione di cui al comma precedente.

Nei casi di cui sopra, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorchè agisce per il rilascio dell'im-

mobile locato ai sensi degli articoli 2 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione.

Art. 18.

Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio dell'inquilino o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio.

La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme all'inquilino.

Non è permessa la sublocazione per uso diverso da quello di abitazione, salvo il consenso del locatore.

Art. 19.

In ogni caso di sublocazione, il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1° se il conduttore o il subconduttore ha ommesso di fare la comunicazione prescritta dall'articolo 17, nonostante diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

2° se il conduttore, in difetto di veridica comunicazione del subconduttore entro il termine utile concesso al conduttore ai sensi del n. 1 di questo articolo, ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero;

3° se il conduttore, senza esservi autorizzato, ha sublocato l'immobile per uso diverso da quello di abitazione;

4° se il conduttore pratica abitualmente la sublocazione a giornate, in deroga ai patti contrattuali.

Art. 20.

La disposizione dell'articolo 1 del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, che sospende l'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1951.

Art. 21.

Per gli immobili tenuti in locazione anteriormente alla data dell'entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, continua ad avere applicazione la norma dell'articolo 16 del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, ai fini della determinazione dei limiti dei canoni di sublocazione, anche se si tratti di sublocazione stipulata posteriormente a quella data.

I limiti si computano sui canoni risultanti dall'applicazione della presente legge.

Art. 22.

Le disposizioni dei capi II e III si applicano, anche ai corrispettivi per la locazione e sublocazione di camere mobiliate da parte di affittacamere e per la locazione e sublocazione di camere con pensione familiare. In tali casi il prezzo dei servizi accessori ed eventualmente della pensione deve essere stabilito separatamente da quello delle camere.

I corrispettivi dovuti per la prestazione di servizi accessori sono stabiliti, per ciascuna delle categorie nelle quali gli affittacamere sono classificati a norma della legge 16 giugno 1939, n. 1111 e successive modificazioni, con decreto del prefetto, sentito il Comitato provinciale dei prezzi.

CAPO IV.

DISPOSIZIONI COMUNI
AI CAPI PRECEDENTI

Art. 23.

Le disposizioni della presente legge riguardanti i rapporti di locazione e di sublocazione si applicano anche ai rapporti dipendenti da assegnazioni del cessato commissariato governativo degli alloggi. Ai casi di esclusione di proroga contemplati dall'articolo 2 della presente legge si aggiungono quelli in relazione ai quali, a' termini dell'articolo 15, comma terzo, del decreto legislativo 25 maggio 1946, n. 425, è contemplata la revoca dell'assegnazione.

Art. 24.

È nullo l'obbligo imposto al conduttore o al subconduttore dal locatore o dal conduttore uscente:

1° di adempiere, oltre al pagamento della pigione, ad altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buona uscita, qualunque sia la persona a favore della quale la prestazione è promessa e comunque questa sia dissimulata;

2° di acquistare mobili, come condizione per la cessazione di un contratto di locazione in corso, qualunque sia la persona verso la quale l'obbligo è assunto e comunque tale acquisto sia dissimulato.

Le somme pagate per alcuna delle cause previste dal comma precedente, se corrisposte al locatore o al sublocatore, possono essere computate in conto di pigione e, in ogni caso, possono essere ripetute fino a un anno dopo la riconsegna della cosa locata: se corrisposte al conduttore uscente, possono essere ripetute entro sei mesi dal pagamento. Nel caso previsto dal n. 2° del comma anzidetto, il conduttore o il subconduttore è tenuto alla restituzione dei mobili all'atto in cui gli viene restituito il prezzo.

Chiunque ottiene il pagamento di somme per alcuna delle cause previste dal primo comma è punito con la multa da lire cinquantamila a lire duecentomila.

Nei casi previsti dal presente articolo si procede a querela di parte.

Le limitazioni imposte col presente articolo si applicano soltanto alle locazioni soggette al regime di proroga.

Art. 25.

Presso ogni pretura è costituita, con decreto del presidente del tribunale, entro trenta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, una Sezione specializzata, composta del pretore, che la presiede, di un proprietario di immobili urbani affittati e di un inquilino che non sia anche proprietario di case. Il proprietario e l'inquilino sono scelti tra persone di indiscussa probità e rettitudine.

Con le modalità di cui sopra sono nominati due membri supplenti di cui uno proprietario e uno inquilino.

Qualora se ne manifesti la necessità, il presidente del tribunale può costituire più Sezioni specializzate.

Art. 26.

Il presidente del tribunale, ove lo ritenga indispensabile per le esigenze del servizio, ha facoltà di applicare alle preture, per il tempo strettamente necessario ed esclusivamente per la presidenza della Sezione specializzata, magistrati di grado non superiore a giudice, addetti al tribunale, anche in soprannumero alla pianta organica della pretura.

I magistrati applicati a termini del comma precedente continuano ad esercitare le loro normali funzioni presso il tribunale.

Art. 27.

Alla Sezione specializzata della pretura del luogo dove è situato l'immobile sono devolute le controversie concernenti la misura dei canoni di locazione, i diritti di rivalsa del locatore, la misura dei canoni di sublocazione e ogni altro corrispettivo, nonchè le controversie previste nell'articolo 39.

Art. 28.

Il procedimento innanzi alla Sezione specializzata della pretura si inizia con ricorso, in calce al quale il presidente fissa la data per la comparizione delle parti.

La Sezione regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del Codice di procedura civile.

La Sezione deve assegnare alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche. Le parti possono comparire personalmente.

Qualora siano necessari accertamenti tecnici, questi possono essere richiesti all'ufficio del Genio civile o all'ufficio tecnico comunale.

La sentenza è deliberata a maggioranza di voti dai componenti della Sezione, riuniti in camera di consiglio. Essa deve contenere la

indicazione delle parti, la esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e le sottoscrizioni del presidente e del cancelliere.

La Sezione specializzata può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera.

Contro le decisioni della Sezione specializzata è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione, per i motivi di cui all'articolo 360 del Codice di procedura civile.

Art. 29.

Gli atti del procedimento innanzi alla Sezione specializzata e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto.

Le spese per sopraluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente se il sopraluogo o l'accertamento è disposto d'ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

Art. 30.

Nell'ipotesi di immobili occupati in virtù del provvedimento di requisizione previsto dall'articolo 10 del decreto-legge 15 marzo 1943, n. 107, o di altro titolo non locativo di natura temporanea, dipendente dalle contingenze della guerra o dello sfollamento, il proprietario può agire nei confronti dell'occupante per ottenere la disponibilità dell'immobile.

La relativa controversia è attribuita alla cognizione del pretore del luogo dove è situato l'immobile.

Il pretore fissa con ordinanza, tenuto conto delle particolari circostanze del caso, la data di cessazione dell'occupazione. Determina, inoltre, qualora già non risulti stabilito o comunque non appaia adeguato, un equo corrispettivo, che sino a tale data l'occupante deve corrispondere al proprietario, senza peraltro che da ciò comunque derivi un rapporto di locazione.

Se l'occupante non provvede al pagamento di tale corrispettivo, il proprietario può ottenere dal pretore il rilascio dell'immobile.

CAPO V.

DISPOSIZIONI SUGLI SFRATTI

Art. 31.

Il locatore che, sulla base di una sentenza o di una ordinanza di rilascio dell'immobile, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al pretore, competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, affinché sia fissata la data di tale esecuzione.

Il pretore, sentito il conduttore, con la massima celerità di procedura e omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio, determina con decreto non soggetto a gravame il giorno in cui deve avere luogo l'esecuzione stessa.

Per tutta la durata della presente legge è sospesa l'applicazione dell'articolo 608, comma primo, del Codice di procedura civile in relazione agli immobili locati. Se il conduttore non è presente, il decreto deve essergli notificato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esecuzione del rilascio.

Quando, per la notevole penuria di alloggi e per il numero di sfratti da eseguire nel Comune, si determini la necessità di una graduazione di essi allo scopo di distribuirli ordinatamente nel tempo, il pretore può fissare la data della esecuzione anche con una certa dilazione dalla data della relativa richiesta, ma in ogni caso non oltre sei mesi.

All'uopo il pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

1° della difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio o locale;

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 o di esercitarvi la sua normale attività.

L'esecuzione tuttavia deve essere fissata non oltre trenta giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto in virtù dell'articolo 3, n. 2, o quando il conduttore sia inadempiente al momento della fissazione dell'esecuzione, ovvero se sussistano gravi motivi.

Art. 32.

Lo sfratto, la cui esecuzione è stata fissata a termini dell'articolo precedente, e quando non si versi nel caso dell'articolo 3, n. 2, può essere prorogato dal pretore, competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del Codice di procedura civile, per un periodo non eccedente i sei mesi, se gravi circostanze sopravvenute lo esigano o se dalla valutazione delle circostanze di fatto previste dal quinto comma del precedente articolo risulta la persistenza di gravi motivi e sempre che, quando vi è stata inadempienza, questa sia cessata.

È consentita una ulteriore proroga di altri sei mesi, se intervengono altre circostanze particolarmente gravi, diverse da quelle che hanno giustificato la proroga precedente.

Tali proroghe possono essere concesse anche nel caso di sfratto da immobili occupati per titolo non locativo di natura temporanea dipendente dalle contingenze della guerra e dello sfollamento, od occupati senza titolo nelle contingenze di cui sopra.

Resta salva la possibilità della ulteriore eccezionale proroga prevista dall'articolo 1 della legge 9 agosto 1948, n. 1078, che dovrà essere applicata anche ai locali adibiti a uso diverso dall'abitazione, sostituita alla competenza della Commissione arbitrale quella del pretore che provvede alla concessione della proroga.

Art. 33.

Non può essere disposta la esecuzione della sentenza di sfratto dai locali adibiti ad esercizi di farmacie senza la previa autorizzazione prefettizia.

Art. 34.

Fino alla data fissata per la esecuzione dello sfratto e durante il periodo di proroga del medesimo, il conduttore è tenuto alle obbligazioni che gli incomberebbero se il contratto di locazione fosse ancora in vigore.

Gli occupanti per titolo diverso dalla locazione, durante il periodo di proroga dello sfratto, prevista dall'articolo precedente, sono tenuti alle obbligazioni che derivano dal titolo in virtù del quale detenevano l'immobile.

Nel caso in cui l'occupazione è senza titolo e manca la determinazione di un equo corrispettivo, il pretore, nel concedere la proroga, può stabilire il corrispettivo medesimo, che sarà dovuto dall'occupante durante il periodo della proroga.

Art. 35.

Nel provvedimento giudiziario che dispone il rilascio per morosità di un immobile destinato ad uso di abitazione, può essere concesso all'inquilino un termine non inferiore a 20 giorni e non superiore a 60 per il pagamento delle pigioni scadute, degli interessi e delle spese giudiziali.

Il provvedimento perde la sua efficacia, qualora l'inquilino paghi le somme dovute entro il termine fissato a norma del comma precedente.

Art. 36.

Le disposizioni di questo capo si osservano, in quanto applicabili, anche per i contratti di sublocazione, nei rapporti tra sublocatore e subconduttore.

CAPO VI.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 37.

Tutti gli edifici già adibiti ad uso di abitazione che sono comunque lasciati liberi da pubblici enti o dallo Stato debbono essere restituiti alla loro precedente destinazione.

Art. 38.

L'esclusione dalla proroga e la risoluzione contrattuale, salvo i casi di inadempienza previsti nel Codice civile, non possono essere fatte valere rispetto agli immobili locati ad istituti di istruzione e di educazione, anche se gestiti da privati, purchè regolarmente autorizzati dal Ministero della pubblica istruzione, finchè si presenti la possibilità, per

detti istituti, di avere disponibile altro locale ritenuto idoneo all'uso dal Provveditore agli studi della circoscrizione.

Art. 39.

Qualora siano necessarie importanti e improrogabili opere di riparazione o di riattamento per conservare all'immobile la sua destinazione e il locatore, previo interpellato a mezzo di lettera raccomandata, non vi provveda, il conduttore può richiedere alla Sezione specializzata della pretura, prevista dall'articolo 25, l'autorizzazione a provvedervi direttamente.

La Sezione, adita nelle forme dell'articolo 28, sentiti, ove lo ritenga opportuno, l'ufficio del Genio civile oppure l'ufficio tecnico comunale, determina le opere che il conduttore può effettuare, fissando il termine entro il quale esse devono farsi e il limite massimo delle spese di cui è ammesso il rimborso nei confronti del locatore.

Il conduttore ha diritto, per rivalersi delle spese sostenute, di trattenere l'importo della pigione, detratta una quota, non superiore al venti per cento, per il pagamento delle imposte e degli altri oneri gravanti sul proprietario. In caso di contestazione sulla misura della quota decide l'anzidetta Sezione.

Il locatore non può esercitare la facoltà prevista dagli articoli 3 e 5 della presente legge fino a quando il conduttore non è soddisfatto nel suo credito.

Art. 40.

Sono liberi da ogni vincolo, i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, salvo che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione o novazione di contratti precedenti; ed i contratti di locazione e sublocazione degli immobili che siano stati costruiti o si ricostruiscono dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonchè degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici, e ricostruiti dopo la data medesima a cura del proprietario.

Art. 41.

Il locatore o sublocatore, che voglia intimare licenza per data anteriore alla scadenza della proroga disposta con la presente legge, deve, nell'atto introduttivo della lite esporre le ragioni per cui si oppone alla proroga ed indicare gli elementi di giustificazione e di prova.

Art. 42.

Le disposizioni della presente legge concernenti la proroga delle locazioni, i casi di esclusione e cessazione della medesima, la facoltà di divisione di cui all'articolo 5 e gli sfratti, si applicano anche ai procedimenti in corso.

Art. 43.

Le disposizioni della presente legge, concernenti la competenza della Sezione specializzata della pretura, si applicano anche alle controversie dipendenti dall'attuazione di precedenti provvedimenti legislativi. Tuttavia le Commissioni arbitrali di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, continuano a funzionare per la definizione delle controversie pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, ma non oltre il 30 giugno 1950.

Le controversie, che nel detto giorno non fossero definite, sono devolute, nello stato in cui si trovano, alla Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 25.

Art. 44.

La Sezione specializzata della pretura, di cui all'articolo 25, è competente a conoscere delle cause, già devolute agli Uffici comunali reclami per gli affitti istituiti nel territorio della Venezia Giulia dal Governo militare alleato con l'ordine generale n. 54 del 7 maggio 1946, le quali erano pendenti presso gli stessi uffici alla data di cessazione nel territorio medesimo del predetto Governo militare alleato.

L'anzidetta Sezione specializzata è competente a conoscere altresì dell'appello contro

la decisione degli Uffici comunali reclami per gli affitti, se alla data menzionata nel comma precedente, era stato regolarmente proposto ovvero non era ancora decorso il termine per proporlo.

Le cause indicate nei due commi precedenti sono portate davanti alla Sezione specializzata della pretura mediante atto notificato, su richiesta della parte più diligente, all'altra parte. La notificazione deve aver luogo nel termine perentorio di sessanta giorni a decorrere da quello in cui entra in vigore la presente legge.

Art. 45.

Ai componenti della Sezione specializzata della pretura, estranei alla magistratura, spetta la indennità preveduta dall'articolo 2, comma primo, del decreto legislativo 8 febbraio 1946, n. 56. Si applicano inoltre il secondo comma del predetto articolo 2 ed il comma primo dell'articolo 3 dello stesso decreto legislativo.

Art. 46.

Nulla è innovato per quanto concerne la legislazione sugli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda.

Art. 47.

Con altra legge saranno regolati i rapporti tra l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, gli Istituti autonomi per le case popolari e l'Ente edilizio di Reggio Calabria ed i loro inquilini, anche per quanto riguarda la gestione e assegnazione degli alloggi nelle zone terremotate.

Sino all'emanazione della nuova legge le norme di cui al capo V contenente disposizioni sugli sfratti sono estese ai sopradetti rapporti.

Art. 48.

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

Il Presidente della Camera dei deputati
GRONCHI.