

(N. 742-A)

SENATO DELLA REPUBBLICA

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE nominata dal Presidente

COMPOSTA DEI SENATORI

AZARA, *presidente*: ANFOSSI e GRAMEGNA, *vice presidenti*: DE GASPERIS e BORROMEO, *segretari*: ADINOLFI, BERGMANN, BIBOLOTTI, BISORI, BOSCO, BRASCHI, CANALETTI GAUDENTI, CAPPA, CARRARA, CESCHI, FUSCO, GAVINA, GRISOLIA, LOCATELLI, MASTINO, MEACCI, MENGHI, MENOTTI, MINIO, PARATORE, PASQUINI, PERSICO, REALE Vito, RIZZO Domenico, RIZZO Giambattista, TOMÈ, ZELIOLI e ZOLI.

SUL

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

e dal Ministro di Grazia e Giustizia

di concerto col Ministro dell'Interno

col Ministro delle Finanze

col Ministro del Tesoro

e col Ministro dei Lavori Pubblici

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

Comunicata alla Presidenza il 7 marzo 1950

Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

RELAZIONE DELLA MAGGIORANZA

ONOREVOLI SENATORI. — Il disegno di legge che viene al vostro esame fu presentato dal Governo alla Camera dei deputati nella seduta del 20 settembre 1948. Esso fu oggetto di lungo esame da parte della III Commissione permanente, che presentava la sua relazione l'8 marzo 1949, e veniva finalmente approvato da quel ramo del Parlamento nella seduta del 29 novembre 1949. Trasmesso a questa Commissione speciale il giorno 1° dicembre 1949, esso, pur essendo stato oggetto da parte di questa di accurato e dettagliato esame, può essere oggi presentato all'Assemblea per le sue decisioni finali.

Nella sua formulazione iniziale il disegno di legge aveva portata definitiva e più ampia finalità. Intitolato « Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie » esso conteneva un complesso di disposizioni destinate appunto a favorire l'incremento delle costruzioni edilizie, disposizioni passate poi a formare oggetto di altra legge; ma anche nella parte più propriamente destinata a disporre sulle locazioni e sublocazioni era sostanzialmente diverso in quanto mirava a costituire la definitiva sistemazione organica della materia. Esso prevedeva pertanto fin da ora la cessazione del blocco col 31 dicembre 1955, per gli immobili urbani locati ad uso di abitazione o adibiti ad uso di attività artigiana e professionali e col 31 dicembre 1953 per gli immobili urbani adibiti ad usi diversi; e determinava un aumento costante del 50 per cento ad anno dei canoni.

La Camera dei deputati adottava un diverso indirizzo: oltre, come detto, ad accantonare tutto quanto non costituiva regolamento strettamente attinente alle locazioni (e perciò anche

la intitolazione della legge è stata modificata) abbandonava il criterio della proroga pluriennale e dell'impegno di sblocco e del ritorno alla libertà delle contrattazioni ad una data — sia pure lontana — ma fin da ora prestabilita, considerando anzitutto l'inadeguatezza a tal fine degli aumenti proposti che avrebbero al termine del regime vincolistico tenuto gli affitti ad un livello ancora assai lontano dal prezzo economico e la opportunità d'altro canto di tornare al concetto della proroga breve, che permette di seguire dappresso il fenomeno economico e sociale adeguandosi maggiormente alle nuove esigenze, che in ragione dello svolgersi della situazione economica e sociale si presentano.

Questa Commissione ha nella sua maggioranza ritenuto di aderire a tale metodo. Essa ha considerato anche che sono in corso di attuazione importanti provvidenze legislative, tutte direttamente od indirettamente concorrenti ad alleviare la crisi delle abitazioni. Le nuove disposizioni destinate ad agevolare la ricostruzione delle abitazioni distrutte dagli eventi bellici e l'attuazione dei piani di ricostruzione (legge 25 giugno 1949, n. 209), l'incremento delle costruzioni edilizie (legge 2 luglio 1949, n. 408) e le disposizioni per incrementare la occupazione mediante la costruzione di case per lavoratori (cosidetto piano Fanfani) (legge 28 febbraio 1949, n. 43) costituiscono altrettanti notevoli apporti per la ricostruzione e la costruzione di alloggi; e l'osservazione fatta ed i dati fin da ora rilevabili rendono certo che attraverso esse saranno gettate sul mercato nel giro di un biennio molte e molte centinaia di migliaia di vani. Un riesame della situazione dopo di ciò, può essere utile ed opportuno.

Devè però fin da ora essere chiarito che dalla previsione della Commissione e dal suo intendimento è ben lontana la cessazione del regime vincolistico nella data fissata nel disegno di legge al 31 dicembre 1951. La veramente tragica situazione di carenza di alloggi rende assolutamente certi che una ulteriore proroga sarà necessaria, perchè, nonostante tutte le provvidenze già disposte e quelle che potranno essere prese, la penuria delle abitazioni sarà ancora al 31 dicembre 1951 non priva di preoccupazione.

Sarebbe utile potere diffondersi a dare più precisi ragguagli al Senato a questo riguardo e riferire dettagliatamente sulla situazione delle case ad uso di abitazione e fabbisogno di stanze nelle varie regioni e città. La materia ha fatto oggetto di uno studio approfondito, ricco di dati statistici, pubblicato dal prof. Salvatore Alberti nel numero di novembre 1949 del Giornale del Genio civile, edito a cura del Ministero dei lavori pubblici. I dati in esso contenuti si riferiscono al 31 dicembre 1947, ma l'andamento delle costruzioni negli anni 1948-49 non è stato certo tale da modificare sensibilmente la situazione. Gli ultimi dati generali raccolti in occasione dell'ultimo censimento generale della popolazione, quello del 1931, davano, pur dimenticando la insalubrità per un 15,55 per cento delle abitazioni, un rapporto fra numero di persone e numero delle stanze esistenti di 1,31, ma con una distribuzione fin da allora sperequatissima.

Tale rapporto risulta aumentato al 31 dicembre 1947, essendo passato ad 1,48. Ma la situazione si è ancora più sperequata, essendovi di fronte ad una sola circoscrizione (la Liguria) nella quale si raggiunge l'indice ideale di una stanza almeno per ogni persona, e di fronte a soli quattro capoluoghi di provincia chè si trovano in tale fortunata situazione, un indice medio che per l'Italia meridionale sale a 2,03 persone per stanza (sempre come media, chè la distribuzione per ogni nucleo familiare è ben diversa) e, quel che è peggio, sei capoluoghi di provincia dove la media di persone per stanza è di più di tre, per giungere alla incredibile cifra — media! — di 5,6 persone per stanza della città di Foggia. Il fabbisogno complessivo di stanze, del resto, per riportare la situazione a quella pur non rosea del 1931 —

era in seguito all'incremento della popolazione — di 3.800.000 in cifra tonda. È evidente di fronte la tale quadro di insieme la impossibilità di lasciare non regolato il mercato. Ma quello studio ci dà un'altra notizia di particolare interesse, su un'argomentazione che si sente sovente affiorare, che è stata oggetto di discussione nella Commissione e che sarà riproposta probabilmente avanti al Senato: la inutilità, anzi il danno di tutti i vincoli legislativi, sia in ordine alla disponibilità dell'alloggio da parte del proprietario, sia in ordine al prezzo, dovendosi ritenere che la iniziativa privata, in regime di libertà, possa più agevolmente risolvere il problema. Sarebbe interessante dimostrare che tutti i giudizi che si danno sull'efficacia dei calmieri per i generi di consumo — di più adattabile e più rapida produzione e di più agevole sostituibilità — non potrebbero altrettanto esattamente trasportarsi nel campo dei vincoli sulla abitazione, ma basta rilevare come dato di fatto che anche nei periodi di assoluta libertà la iniziativa privata è stata insufficiente perfino a coprire il fabbisogno di abitazioni dipendente dall'incremento della popolazione. Nello studio ricordato è detto come « la insufficienza delle costruzioni in rapporto all'aumento della popolazione si è verificata non solo durante il periodo della guerra, ed in quello ad essa susseguente, ma anche nei singoli anni anteriori ad essa ad eccezione del 1931 ».

Il passaggio ad un regime di libertà sarebbe perciò sicuramente inoperante. La libera disponibilità da parte dei proprietari, così come la libertà dei canoni, determinerebbe un immediato balzo dei canoni, che si adeguerebbero a quelli delle nuove costruzioni, che non sono sempre commisurati ad un giusto reddito dei capitali investiti, ma sono determinati dalla carenza di abitazioni; laddove ciò cui deve mirarsi è, attraverso una politica di costruzioni, che i canoni si adeguino ai costi, incontrandosi quindi ad un punto intermedio i canoni, aumentati, delle vecchie costruzioni, coi canoni delle nuove diminuiti e anche regolati, ove si tratti di costruzioni eseguite con largo concorso della collettività. È perciò da ritenere anzitutto — al di sopra di ogni ideologia politica — indispensabile una politica di largo intervento dello Stato e degli Enti pubblici; ed è da rite-

nere non dannosa, ma necessaria, fino a quando questo intervento non abbia spiegato in misura maggiore i suoi effetti (e i primi fra essi potranno vedersi attraverso l'applicazione delle leggi sopraindicate) la continuazione di un regime vincolistico, che la Commissione crede perciò debba essere mantenuto, senza però che sia spinto ad inutili esagerazioni, tanto da potersi dire esasperazione della quale è più facile trovare spiegazione in preconcette ostilità verso l'istituto della proprietà privata, piuttosto che in fondate argomentazioni.

* * *

Il vincolo si manifesta sotto il duplice aspetto della limitazione della disponibilità dell'immobile, e del limite dei canoni di affitto.

Tanto su un punto che sull'altro la Commissione pur seguendo — come è stato suo criterio direttivo generale — le linee del disegno di legge, come approvato dalla Camera dei deputati, ha creduto introdurre qualche modificazione, sia pure non essenziale.

Per quanto riguarda il limite alla disponibilità dell'alloggio, la Commissione ha ritenuto che la limitazione del diritto del proprietario non dovesse né potesse divenire mai una inutile mortificazione. Pertanto ogni qualvolta sono di fronte una insopportabile situazione attuale di disagio del proprietario o di persona alla quale il proprietario ha dovere e diritto di provvedere, ed una anche molto probabile situazione di disagio del conduttore, deve il diritto del proprietario prevalere; e ogni qualvolta l'inquilino abbia o all'inquilino sia data una conveniente sistemazione, nessun diritto può a questo essere riconosciuto alla stabilità della situazione attuale. Di questi criteri direttivi — come vedremo — è stata fatta applicazione in tutte le norme sulla proroga e sul diritto di opposizione a proroga, nonché nelle disposizioni relative alla esecuzione degli sfratti.

Per quanto riguarda gli aumenti dei canoni, la Commissione oltre a portare talune attenuazioni in casi meritevoli di particolare riguardo, e taluni inasprimenti in casi nei quali il riguardo sembrava meno necessario, ha creduto opportuno ridurre al minimo ogni possibilità di discussioni e di contestazioni, sostituen-

tuendo a disposizioni aventi una certa elasticità, disposizioni più rigide.

Nel complesso però, essa ha mantenuto la sostanza già approvata dall'altro ramo del Parlamento, come fu detto e come dall'esame più dettagliato che segue sarà dimostrato.

* * *

Il Capo I si occupa della PROROGA DEI CONTRATTI.

I primi tre commi dell'articolo 1 non hanno bisogno di illustrazione. Sul quarto la Commissione ha ritenuto opportuno riportare la successione nel diritto a proroga in limiti più precisati e più giustificabili sostituendo al semplice requisito della convivenza il doppio requisito del vincolo successorio o familiare e della convivenza; e meglio precisando, da un punto di vista formale, la successione nel diritto di proroga per i locali ad uso non di abitazione.

L'articolo 2 conferma lo stato di diritto già esistente per i contratti di locazione stipulati dopo il decreto legislativo 27 febbraio 1947, e per i contratti relativi a case di recente costruzione o ricostruzione.

L'articolo 3 regola i casi in cui il diritto a proroga non sussiste, e sono i casi nei quali è provato che il conduttore non ha necessità della proroga, per avere altra abitazione (comma 1°), per avere cessata la sua attività (comma 2°), per avere totalmente sublocato l'immobile tenuto in locazione (comma 3°).

Una modificazione importante è stata però introdotta in questo articolo, colla soppressione dei commi 4°, 5° e 6°.

La Camera dei deputati, allargando una disposizione contenuta nel disegno di legge governativo, aveva escluso il diritto a proroga per quanto si riferisce agli immobili adibiti ad uso di abitazione, quando il conduttore avesse un patrimonio accertato in sede fiscale di 20 milioni, od un reddito non inferiore a 3 milioni; per quanto si riferisce ai locali ad uso non di abitazione quando il patrimonio dichiarato od accertato fosse non inferiore ai 50 milioni.

La Commissione ha ritenuto di sopprimere l'una e l'altra disposizione.

Ha soppresso la prima essenzialmente per ragioni tecniche: esiste un accertamento di

patrimonio con riferimento al 27 marzo 1947, non esiste per il patrimonio alcun accertamento che del patrimonio segua le modificazioni nel senso dell'aumento o della diminuzione; e gli accertamenti definitivi anche con riferimento al 27 marzo 1947 sono, per le modificazioni successivamente introdotte nella legge, appena iniziate. Il riferimento pertanto al patrimonio era fatto in rapporto ad una situazione non più attuale e non ancora sicura. In quanto al criterio del reddito nell'attuale situazione di accertamento di redditi personali, un accertamento di un reddito quale quello indicato si ha quasi esclusivamente per una limitata categoria di dipendenti da aziende private, mentre sfuggono per la massima parte coloro che hanno un reddito meno facilmente accertabile, e cioè, i contribuenti tassati in categoria B, e in categoria C-1. La norma, pertanto, oltre ad essere quasi totalmente inoperante, avrebbe colpito senza alcun criterio di giustizia.

E quanto alla seconda eccezione — esclusione del diritto a proroga per i locali adibiti ad uffici, quando il patrimonio del conduttore legalmente dichiarato o definitivamente accertato sia non inferiore a 50 milioni — la Commissione ha ritenuto che la norma stessa avrebbe troppo facilmente potuto prestarsi a jugulazioni per parte dei locatori. Gli uffici di tali aziende hanno quasi sempre la necessità di mantenersi in determinate zone e in determinate località; e non hanno — perdurante un regime vincolato — possibilità alcuna di trasferimento entro la zona o nei pressi della località. Consentire ai locatori di disdire la locazione sarebbe consentire di dettare — senza freno e senza limite — le più esose condizioni, creando nel seno della classe stessa dei proprietari una situazione di sperequazione non giustificata. L'interesse del proprietario è apparso perciò abbastanza rispettato colla possibilità dell'aumento del canone del 100 per cento in quest'anno, e di un altro 100 per cento nel 1951.

Altro articolo fondamentale è l'articolo 4 che riguarda il diritto alla opposizione a proroga. Trova qui applicazione il criterio direttivo sopra indicato. Il diritto a proroga non continua a operare (n. 1) di fronte alla urgente

e improrogabile necessità del proprietario; e neppure (n. 2) quando al conduttore sia offerto altro alloggio idoneo e per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore. In tali casi, come è stato detto, il diritto a proroga non trova giustificazione.

L'articolo 5 precisa la condizione necessaria perchè la opposizione a proroga possa essere esercitata in ragione di urgente e improrogabile necessità dei figli e dei genitori.

L'articolo 6, ispirandosi anch'esso al criterio che solo una ragione di necessità giustifica la sovrapposizione della norma legislativa alla volontà delle parti, limita il diritto alla proroga a quanto al conduttore sia strettamente necessario.

La disposizione giova anche per assicurare quella completa utilizzazione delle abitazioni, che in situazione di grave penuria costituisce un imperativo categorico assoluto.

Una importante modificazione ha la Commissione introdotto all'articolo 7. I precedenti provvedimenti legislativi escludevano dalla possibilità di esercitare la facoltà di riacquisto della disponibilità dell'immobile per necessità coloro che avessero acquistato l'immobile posteriormente al 24 marzo 1942. La disposizione, probabilmente dettata a suo tempo dall'intendimento di impedire aumenti ingiustificati di prezzo degli immobili, era diventata alquanto anacronistica, quando sul mercato sono in abbondanza per l'acquisto quartieri di nuova costruzione, ai prezzi dei quali è naturale e giusto si adeguino i valori dei fabbricati precedenti; ed era diventata alquanto anacronistica non comprendendosi questa limitazione di diritto in ragione di un fatto, pienamente legittimo, rimontante a oltre sette anni fa. La Camera dei Deputati aveva quindi già introdotto un emendamento stabilendo che l'esclusione del diritto di opposizione a proroga per i proprietari di un solo quartiere si limitava agli acquirenti successivi al 31 dicembre 1947; la Commissione non è riuscita però a comprendere la ragione per trattare diversamente il locatore che si trova in condizione di urgente improrogabile necessità ed ha acquistato una casa, e quello che ha comprato un solo quartiere; ed

ha ritenuto di parificare le due situazioni, considerando anzitutto opportuna invece di una data fissa una data variabile in ragione della data dell'acquisto e ritenendo che un lasso di tre anni di attesa sia sufficiente ad eliminare una apparente situazione di maggior favore per colui che può comprarsi una casa, e che assai sovente non è un ricco capitalista, ma un modesto risparmiatore e colui che tale acquisto non può fare.

Gli articoli 8 e 9 riproducono con limitate modificazioni le disposizioni già esistenti in precedenti disposizioni legislative.

Nell'articolo 9 la Commissione — per non incrinare il principio dell'autorità del giudicato ha limitato la sanzione penale ai casi nei quali dal giudicato sia stata revocata la sentenza fraudolentemente ottenuta, e dalla sentenza restitutoria risultino gli estremi della frode.

L'articolo 10 contiene una serie di disposizioni limitatrici del diritto a proroga non più in ragione di un esclusivo interesse particolare, ma in ragione del concorso coll'interesse particolare di un interesse generale (nn. 1, 2 e 4) o anche in ragione esclusiva di un interesse generale (n. 3). Sono però stabilite opportune norme a tutela del conduttore, e sono confermate le disposizioni reintegrative per i casi di pretestuosità dei motivi addotti.

L'articolo 11 infine — ultimo del Capo — allo scopo di agevolare le costruzioni, contiene una norma relativa a materia diversa; ai contratti agrari relativi a terreni, sui quali il proprietario intenda costruire edifici ad uso di abitazione.

* * *

Il Capo II si riferisce alle « NORME SULLA MISURA DEI CANONI ».

È tale materia la più ardua a regolarsi: per vero se da un lato è certo che la maggior parte degli inquilini non sarebbe in grado di affrontare l'onere che deriverebbe dal balzo dei canoni di affitto dal prezzo vincolato attuale al prezzo libero, se è certo altresì che un sistema di rapidi aumenti — necessariamente corretto da indennità di caro fitto — potrebbe indirettamente, attraverso un aumento di costi e di prezzi, influire sul valore della moneta e sulla sua stabilità, è altrettanto certo che per

una numerosa categoria di proprietari — e cioè per i piccoli proprietari — il vincolo dei fitti rappresenta un sacrificio gravissimo e mal sopportabile e che inoltre esso vincolo influisce sulla manutenzione del patrimonio edilizio.

Può però essere di attenuazione della forza di tali argomenti in linea di fatto la considerazione che, cogli aumenti che col presente disegno di legge si concedono per i locali ad uso non di abitazione, i proprietari di immobili costituiti in parte di locali ad uso di abitazione e in parte di locali ad uso diverso (e sono notevole quantità particolarmente nelle zone più centrali delle città) vengono a fruire di redditi sempre al disotto dei redditi rivalutati, ma non più considerabili esigui; e in linea morale la constatazione che il reddito da immobili urbani, per la sua mancanza di aleatorietà (si perde nella nostra memoria il tempo nel quale per la valutazione di un immobile era opportuno detrarre dal reddito una quota per sfritti, la sua uniformità, lo scarso apporto di opera del proprietario per la sua produzione è di natura assai analoga al reddito fisso; ed è noto come coloro che ebbero ad investire i loro capitali in modo da assicurarsi un reddito fisso non solo si sono visti polverizzare il reddito ma sino svalutare il capitale, il che ai proprietari di immobili urbani non è accaduto.

Pur con queste considerazioni però il risultato al quale, attraverso il sistema vincolistico si può giungere in molti casi concedendo un beneficio ad un conduttore facoltoso a carico di un locatore in condizioni di bisogno, rimane in tutta la sua iniquità. Ma ogni mezzo per eliminarlo è apparso alla Commissione non attuabile; solo espediente infatti sarebbe una valutazione fatta caso per caso, e con conoscenza precisa della situazione rispettiva delle due parti, il che potrebbe pensarsi per piccoli Comuni, attraverso un organo simile ad un giudice conciliatore, ma è assolutamente inattuabile nei centri ove abita una popolazione assai notevole, e ove le discussioni e le controversie assommerebbero a numero tale da renderne praticamente impossibile la soluzione.

La Commissione ha creduto quindi impossibile seguire tale metodo e ha dovuto scegliere quello che appare il minor male, seguendo come principio quello — già seguito dalla Camera dei deputati — di allontanarsi quasi totalmente

dalla valutazione di situazioni subiettive particolari od individuali per seguire invece un criterio generale ed obiettivo.

Animata anzi dall'intento di eliminare al massimo le discussioni che inaspriscono più del necessario i rapporti fra proprietari ed inquilini, la Commissione, pur mantenendo in genere le percentuali di aumento fissate dalla Camera dei deputati ha eliminata quella elasticità che questa aveva dato indicando le percentuali di aumento come percentuali di limite (fino al 50 per cento, o fino al 100 per cento) e le ha sostituite con percentuali fisse (del 50 per cento o del 100 per cento o del 200 per cento etc.).

L'articolo 12 regola tutta questa materia per i locali ad uso di abitazione e di esercizio di attività artigiane e professionali (1). L'aumento generale è del 50 per cento. A tale norma generale si fa eccezione per il caso di immobili di particolare valore e condizioni, quelli di lusso, o più che di lusso (obiettivamente individuabili attraverso la definizione datane ad altri fini in un recente provvedimento); si fa eccezione — per escludere ogni aumento — per le abitazioni poste all'estremo opposto e cioè aventi solo nome di case; e si fa eccezione per gli immobili locati per la prima volta dopo

(1) Per maggiore intelligenza sulla portata dell'articolo si crede opportuno indicare la Tabella degli aumenti percentuali per i locali ad uso di abitazione (1938=100).

	Minimo	Massimo
1. Decreto-legge luogotenenziale 10 dicembre 1945, n. 669; dall'1 novembre 1945 dal 30 al 60 per cento	130 —	160
2. Decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 27 febbraio 1947, n. 39; dall'1 marzo 1947: 25 per cento	162,50	200
3. Decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 23 dicembre 1947, n. 1461; dall'1 gennaio 1948: 20, 30, 40 e 50 per cento.	193 — 211,25 227,50 243,75	240 260 280 300
4. Legge 30 dicembre 1948, numero 1471; dall'1 gennaio 1949: 30 per cento.	250,90 274,60 295,75 316,85	312 338 364 390

il 30 aprile 1945 e cioè a prezzi già aggiornati alla nuova situazione monetaria.

Una eccezione nel sistema — riferendosi a dati subiettivi — è stabilita dal comma relativo a particolari situazioni personali già contemplate in leggi precedenti, o a conduttori che anche al di fuori di quelle situazioni versino in condizioni economiche disagiate delle quali sono indicate talune possibili cause che — è bene dirlo ad evitare ogni erronea interpretazione — non rappresentano condizioni necessarie nè di per sè sufficienti a creare la condizione economica disagiata che va valutata invece caso per caso.

L'articolo 12 dispone infine un ulteriore aumento a decorrere dal 1° gennaio 1951, stabilendolo, in difformità da quanto era stato fatto dalla Camera dei deputati, anzichè nella misura uniforme del 50 per cento nella stessa misura stabilita per l'anno in corso, essendo sembrato alla Commissione che le condizioni obiettive e subiettive che consigliavano un diverso rispettivo regolamento dovessero mantenere la loro efficacia e non già quasi perderla a sì breve distanza di tempo.

Una grossa questione è stata ed è quella della decorrenza degli aumenti. È bene dir subito che la Camera dei deputati stabilendo la data dal 1° gennaio 1950 non stabilì alcuna data retroattiva: essa approvava l'articolo 9 del disegno di legge — corrispondente al nostro articolo 12 — il giorno 22 luglio 1949 e approvava l'intera legge il giorno 29 novembre 1949 quando poteva pensare — e pensava forse — che entro il 31 dicembre 1949 la legge potesse essere approvata anche dal Senato ed entrare in vigore. Ma è bene dire anche che è assai dubbio che il fissare una data anteriore a quella di entrata in vigore della legge sia dettare una norma retroattiva. L'aumento, salvo la precisazione della misura, fu stabilito infatti — colla previsione della sua retroattività — colla legge 30 dicembre 1948, n. 1471; solo la precisazione avrebbe quindi carattere retroattivo.

Vi ha quindi una situazione giuridica di particolare interesse ai fini di decidere se sia osservato il principio della non retroattività della legge.

Non per la soluzione però in un senso o nell'altro di tale questione la Commissione ha ritenuto di attenersi al criterio normale

della efficacia della legge solo per l'avvenire; ma per la considerazione che l'imposizione dell'obbligo di corresponsione di arretrati rappresenterebbe per molti conduttori uno sforzo mal sopportabile.

D'altro canto non appare propriamente esatto che con ciò si siano deluse le legittime aspettative dei proprietari di fabbricati: legittime aspettative possono considerarsi solo quelle derivanti dalla applicazione della legge 30 dicembre 1948 già citata e un facile calcolo dimostra che ove la legge di cui ci occupiamo entri in vigore, come è sperabile, il 1° maggio p. v., i locatori non avranno ricevuto nulla di meno di quanto con quella legge veniva stabilito.

L'articolo 13 regola gli aumenti dei locali ad uso non di abitazione. Sempre col criterio di evitare contestazioni, discussioni e liti è stato determinato l'aumento in percentuale rigida (del 100 per cento) anziché elastica (dal 100 al 150 per cento).

È anche parso opportuno attenersi alla misura minore, data la situazione generale del commercio; e non solo per questo motivo, ma anche perchè è sembrato che il criterio della progressione geometrica possa dare risultati eccessivi (il canone « uno » del 31 dicembre 1949 poteva coll'applicazione del 150 e poi del 100 in progressione geometrica salire a « cinque » col 1° gennaio 1951, quintuplicarsi cioè nel giro di un anno), si è stabilito che il successivo identico aumento si applica sulla stessa base riducendosi quindi l'aumento a una maggiorazione, in due volte, del 200 per cento, pur sempre elevata, ma corretta dal limite massimo di 25 volte il canone 1948 per il 1950, e di 30 volte il canone 1938 per il 1950.

La norma dell'articolo 14 non ha bisogno di essere illustrata come quella che regola l'ipotesi di locali adibiti ad usi che comportano per singole parti misure diverse di aumento.

L'articolo 15 conferma nel suo primo comma la nullità di aumenti praticati in violazione delle norme del blocco dei fitti: ma nel secondo comma stabilisce la libertà di contrattazione nell'ipotesi nella quale la durata del contratto si estenda oltre il termine della proroga e ciò indipendentemente da ogni minimo di durata

del contratto e da ogni minimo di efficacia di esso oltre la scadenza della proroga, disposizione questa di notevole portata e gravità che non può non essere sottolineata.

L'articolo 16 detta norme procedurali per la richiesta di aumento e per le eventuali contestazioni su di essa.

L'articolo 17 regola gli aumenti supplementari dovuti in caso di sublocazione; la equità del principio non ha bisogno di essere dimostrata mirando esso insieme a impedire o diminuire il frutto delle speculazioni molto spesso esose, fatte dal conduttore, e a diminuire il sacrificio del locatore laddove il suo immobile sia utilizzato da più nuclei familiari, o comunque il canone di locazione vada ad incidere su bilanci di più conduttori, il che ne determina una maggiore sopportabilità.

In coerenza al criterio seguito per gli altri aumenti anche al canone supplementare è stata data rigidità colla determinazione della misura fissa del 75, del 150 e del 200 per cento in luogo di quelle elastiche stabilite dalla Camera dei deputati dal 50 al 100; dal 100 al 200; dal 100 al 250. Ciò ha importato la soppressione del comma che dettava i criteri per la fissazione del canone e il procedimento. Analogamente è stata ricondotta a misura rigida la riduzione dell'aumento nei casi di sublocazioni non speculative.

L'articolo 18 conferma la norma già contenuta in precedenti disposizioni per l'ipotesi di lavori importanti dovuti eseguire dal locatore.

L'articolo 19 infine, in massima parte riassuntivo di norme precedenti, pone a carico del conduttore una serie di aumenti di spese: il che merita di essere sottolineato perchè nei casi nei quali ciò trova applicazione rappresenta un notevole indiretto aumento del canone locatizio.

* * *

Il Capo III: NORME PARTICOLARI SULLE SUBLOCAZIONI, riproduce in linea di massima il sistema dettato dalla legislazione preesistente. La necessità della massima utilizzazione delle abitazioni consigliò fino dal 25 gennaio 1943 la sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione; tale sospensione è prorogata nel disegno di legge (articolo 20) fino al

31 dicembre 1951. Ma poichè, come fu visto sopra, a proposito della misura dei canoni, la sublocazione incide su questi, è confermato l'obbligo della denuncia della sublocazione conferendosi la facoltà di denuncia anche da parte del subconduttore e tutelandosi questo dalle possibilità di collusioni a suo danno da parte del locatore e del conduttore-sublocatore coll'obbligo della notificazione anche ad esso subconduttore della opposizione a proroga (stesso articolo 20).

A tutela dei diritti riconosciuti al locatore e per non rendere necessaria una prova assai spesso irraggiungibile è dettata una presunzione della esistenza della sublocazione, presunzione che ha taluni limiti ma che al di fuori di tali limiti deve considerarsi assoluta (articolo 21); presunzione che è stato opportuno chiarire con una norma nuova (articolo 22) nel caso di locazione di studi professionali apparentemente individuale, ma effettivamente di professionisti associati.

Vengono regolati poi, senza innovazioni, i casi di risoluzione del contratto — sopprimendosi però l'ipotesi di sublocazione dell'immobile per uso diverso, in quanto è sembrato per questo operasse il diritto di opposizione a proroga. E si sono confermate infine le disposizioni purtroppo non sempre operanti, per speculazioni jugolatorie (da parte di conduttori-sublocatori), colle quali si sono stabiliti i rapporti fra i canoni di locazione e quelli di sublocazione (articoli 25 e 26).

* * *

Il Capo IV contiene le DISPOSIZIONI COMUNI AI CAPI PRECEDENTI e cioè l'estensione delle disposizioni dettate per le locazioni aventi origine in convenzioni fra le parti alle locazioni avente origine in assegnazioni dei cesati Commissariati degli alloggi.

Si è ripetuta altresì l'altra norma — anche questa purtroppo assai sovente inoperante — che vieta la corresponsione di somme a titolo di buon ingresso e di buona uscita, comunque mascherate (articolo 28).

Seguono poi le norme relative al procedimento, in ordine alle quali la Commissione ha introdotto una notevole, fondamentale mo-

dificazione sopprimendo le cosiddette sezioni di Pretura che, così come formate, davano adito a gravi dubbi di costituzionalità, e demandando il giudizio sempre al Pretore, autorizzato a sentire in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari e un rappresentante dei conduttori, che non sia anche proprietario di immobili urbani.

Non vi ha bisogno di dire che le disposizioni contenute negli articoli 30-32 non si applicano che alle controversie indicate nell'articolo 29, per le quali la competenza del Pretore ha vero e proprio carattere funzionale, mentre restano immutate la competenza e la procedura ordinaria per ogni altra controversia.

* * *

Il Capo V contiene le « DISPOSIZIONI SUGLI SFERRATI ». La anormalità della situazione generale edilizia fece sì che in disposizioni precedenti si ritenesse opportuno regolare la esecuzione delle sentenze e ordinanze di rilascio, espediente indubbiamente assai grave perchè in contrasto con un principio giuridico fondamentale, in quanto limita la efficacia del giudicato. Per questo contenuto anomalo ed eccezionale e per la considerazione che il provvedimento della Autorità giudiziaria, che ordina il rilascio ha per presupposto o una situazione di assoluta ed improrogabile necessità del locatore, o la certezza di una diversa conveniente sistemazione per il conduttore o una grave inadempienza di questo, la Commissione ha ritenuto, pur mantenendo il sistema, abbreviare i termini.

È stata pertanto mantenuta la necessità della fissazione da parte del Pretore del giorno della esecuzione, da stabilirsi, dopo sentito il conduttore; è stata mantenuta la possibilità per il Pretore di fissare l'esecuzione entro il termine di sei mesi, dettandosi i criteri (qui prevalentemente subiettivi) da tenersi presenti per la graduazione (articolo 33) ed è stata mantenuta — ma contenuta in termini più brevi — la possibilità di una proroga di tre mesi, da considerarsi però eccezionale, oltre quella ulteriore, estensibile a sei mesi, ammessa per i Comuni che presentano particolare penuria di abitazioni, come era stabilito dalla legge del 9 agosto 1948, n. 1078.

Le altre disposizioni del Capo non richiedono illustrazione.

* * *

Col Capo VI infine si dettano disposizioni di contenuto vario, le cosiddette **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**.

Si assicura coll'articolo 39 il ritorno ad uso di abitazione degli edifici già adibiti ad uffici e che vengano liberati: disposizione che sarebbe da augurarsi avesse larga, concreta attuazione.

Si condiziona il diritto ad opposizione a proroga per immobili aventi una destinazione di particolare interesse pubblico: istruzione ed educazione (articolo 40).

Si conferma la facoltà già contenuta in precedenti disposizioni della sostituzione del conduttore al locatore nella esecuzione di improponibili lavori (articolo 41).

E si dispone infine per la estensione delle nuove norme sostanziali e di rito, contenute nella presente legge ai procedimenti in corso colla consueta limitazione per quanto attiene ai procedimenti già radicati avanti le Commissioni preesistenti (articoli 44, 45 e 46).

Si dichiara, solo ai fini di eliminare dubbi eventuali, che le norme di questa legge non si estendono agli alberghi e pensioni, la cui situazione giuridica è già regolata fino al 31 dicembre 1950 (articolo 48); e si fa riserva — che deve essere sciolta — di provvedere a regolare con altra legge i rapporti fra l'Incis, gli Istituti delle case popolari, e l'Ente edilizio di Reggio Calabria ed i loro inquilini.

* * *

ONOREVOLI SENATORI. — È così completato l'esame del disegno di legge, ma prima di chiudere colla formula di stile contenente l'invito ad approvarlo, due precisazioni sono necessarie.

La prima: che la presente relazione è una relazione della maggioranza della Commissione in un senso tutto particolare; chè non può dirsi che nella discussione di questo disegno di legge si siano formate una maggioranza ed una minoranza costanti, essendosi invece le opinioni e le decisioni dei componenti della

Commissione diversamente incontrate e aggregate a seconda dei vari problemi, talchè più esattamente che di una maggioranza potrebbe parlarsi di diverse maggioranze sui singoli articoli.

La seconda che la Commissione nella quasi totalità è stata concorde nel considerare questo disegno di legge, nonostante l'importanza che esso ha per l'ingente massa di interessi che tocca, come un qualche cosa di contingente e transitorio: non già — come pensava la Commissione permanente della Camera dei deputati nella relazione al disegno di legge, che essa presentava e che doveva subire profondissime modificazioni in Assemblea « la definitiva sistemazione organica della materia, dopo la quale solo disposizioni contingenti o di dettaglio dovrebbero rendersi necessarie per segnare il ritorno alla normalità » ma un provvedimento di fiancheggiamento e di attesa per la impostazione di tutta una politica dell'abitazione.

« *La casa* » — secondo la definizione datane con felice sintesi dalla Commissione per lo studio del problema della casa « è *fattore fondamentale positivo ed operante per la vita familiare ed individuale considerata nelle sue esigenze e nei suoi riflessi morali fisici e sociali* ».

È il problema della casa è oggi (nella grave situazione di sovraffollamento che abbiamo all'inizio accennata e che andrebbe completata col ricordo dell'alta percentuale — oltre il 15 per cento — di abitazioni insalubri), uno dei più gravi problemi del nostro Paese, problema che viene dopo soltanto il problema del lavoro. Ed è problema che è assurdo considerare affidato prevalentemente alle proposte del Ministro Guardasigilli e risolto con una serie di norme regolatrici dalle locazioni e sublocazioni urbane. Queste, isolate da un complesso di provvidenze di più ampia portata, si trascinerebbero col peso delle loro inevitabili iniquità e desolante insufficienza, mentre non debbono esserne che completamento per un periodo di risanamento definitivo.

La Commissione auspica perciò che il problema sia nel suo vasto complesso affrontato. Quali siano le soluzioni possibili non è certo il caso qui di approfondire — ma può essere detto che (fatto anche tesoro dell'esperienza di altri Paesi, ove situazioni analoghe — se

pur meno gravi — si presentano) l'intervento dello Stato e degli Enti pubblici dovrà essere intensificato non però con una distribuzione indiscriminata od influenzata da considerazioni diverse, ma indirizzata e guidata da rilevazioni delle condizioni obiettive delle varie località eseguite in maniera organica e sistematica;

che a procurare parte dei mezzi necessari dovrà sui fabbricati tornare a rivolgere l'attenzione l'apparato fiscale, la cui inattività di fronte a talune condizioni, che per taluni limitati settori sono in atto o si creeranno coll'applicazione di questa legge, non sarà più giustificata, anche perchè vorrebbe dire il rispetto di situazioni sperequate che vanno a formarsi;

che dovrà infine l'iniziativa privata essere ancor più favorita e potenziata, ma ricondotta (attraverso la correzione di criteri di esenzioni fiscali che l'hanno fatta deviare verso tipi di abitazione dei quali meno intenso era il bisogno, cosicchè meno utile è stato il non indifferente sforzo compiuto), verso gli altri tipi più modesti ai quali ogni attività deve essere indirizzata.

Tutto ciò dovrà far parte di un piano organico più completo nell'attesa del quale la Commissione vi invita a dare la vostra approvazione alle norme più strettamente di contenuto giuridico proposte col presente disegno di legge.

ZOLI, *relatore della maggioranza.*

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

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.

(vedi articolo 40 del testo della Camera dei deputati).

DISEGNO DI LEGGE

PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

CAPO I.

PROROGA DEI CONTRATTI
DI LOCAZIONE

Art. 1.

Identico.

Identico.

Identico.

In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione, la proroga opera soltanto a favore del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini del defunto con lui abitualmente conviventi. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore di coloro che, per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuino l'attività del defunto.

Art. 2.

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 siano ricostruiti 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. 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.

Art. 3.

Identico.

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 propria;

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 30 aprile 1949, 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 30 aprile 1949 della facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto 12 ottobre 1945, n. 669. Resta fermo il diritto di opporsi alla sostituzione del conduttore quando sussistano l'abuso della cosa locata o ragioni di moralità o altri gravi motivi.

Identico.

Soppresso.

Soppresso.

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 vin-

Soppresso.

Soppresso.

Art. 4.

Identico.

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 nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, una personale attività di professionista, di artigiano o di commerciante. Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore.

2° quando volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta, oppure quando trattasi 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 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. Quando l'opposizione del conduttore all'azione con l'offerta fatta dal locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco. Il nuovo contratto è assoggettato al vincolo della proroga.

Identico.

colo 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^o) 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 è 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, accessi 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 artigiana o professionale, 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.

Art. 5.

La urgente e improrogabile necessità prevista nel n. 1^o) dell'articolo precedente, per quanto concerne i figli e i genitori, sussiste soltanto se essi non possono sistemarsi convenientemente nell'abitazione del locatore.

Art. 6.

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

Si ritiene che l'alloggio sia eccedente le necessità del conduttore e del subconduttore quando si compone di un numero di vani, superiore al numero delle persone componenti le loro famiglie, aumentato di due unità oltre l'ingresso, gli accessori ed i vani destinati ad usi professionali. I vani di superficie superiore a trenta-quattro metri quadrati si calcolano per due.

Identico.

Le facoltà suddette spettano anche agli enti pubblici o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto, che abbiano giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre parzialmente dell'immobile per abitazione 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 4 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.

Identico.

Identico.

Art. 7.

La facoltà prevista dal numero 1° dell'articolo 3 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno tre anni dall'acquisto salvo che si tratti di sfrattati, di sinistrati, di profughi di guerra e di pensionati nel qual caso il termine è ridotto ad un anno.

Quando l'immobile sia stato donato a causa di matrimonio o costituzione di dote o in patrimonio familiare dai genitori del locatore ed il matrimonio sia stato celebrato, il termine si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

Soppresso.

Art. 8.

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore, della facoltà preveduta dall'articolo 4, primo comma, nn. 1 e 2. e dall'articolo 6, 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.

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 stata immessa altra persona la quale conoscesse 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 Sovraintendenza 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.

Art. 9.

Il locatore, nei confronti del quale, con sentenza passata in giudicato, sia pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio previsto dall'articolo precedente, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila se dalla sentenza stessa risulta che egli ha ottenuto il provvedimento di rilascio affermando fatti non conformi al vero relativamente alla necessità ed alla giustificata esigenza indicata nell'articolo 4 numero 1 e nell'articolo 5 terzo comma.

Art. 10.

Identico.

1° quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba di urgenza essere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori. L'accertamento delle condizioni tecniche sopra indicate e della necessità dello sgombero dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandata al Genio civile, sentite le parti;

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 a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

3° quando l'immobile locato sia di interesse artistico e 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.

Nei casi previsti nei 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

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 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 dell'articolo 8.

Nei casi previsti nel n. 2 di questo articolo è fatto salvo al conduttore il diritto di rientrare nell'appartamento precedentemente occupato di ottenerne altro dello stesso numero di vani, alle stesse condizioni. 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 il termine di un mese se intende valersi di questo diritto.

Art. 11.

Identico.

Il proprietario, che conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda ai lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi dal rilascio decade dal beneficio della esenzione previsto nel comma precedente ed incorre nelle sanzioni previste nell'articolo 8.

CAPO II.

NORME SULLA MISURA DEI CANONI

Art. 12.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, i canoni di locazione e subloca-

attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, dossono 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 di-

zione di immobili adibiti ad usi di abitazioni ed all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 50 per cento, computata sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura dell'aumento, in considerazione del valore dell'immobile, che si trovi in ottime condizioni di manutenzione, può essere elevata al 100 per cento quando si tratta di appartamento con caratteristiche di lusso quali sono determinate dal decreto ministeriale 7 gennaio 1950, emanate in relazione alla legge per l'incremento delle costruzioni edilizie; e può essere elevato al 200 per cento quando si tratta di immobile indicato ai nn. 1 e 2 del citato decreto.

La misura dell'aumento è ridotta al 20 per cento nei casi previsti nel 2° e 3° alinea dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471, e nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia.

Nessun aumento è dovuto quando si tratta di abitazioni di infimo ordine quali quelle seminterrate di un solo vano senza accessori, baracche e simili.

A decorrere dal 1° gennaio 1951, sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nei commi precedenti computato sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura degli aumenti è ridotta al 10 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 30 aprile 1945.

Art. 13.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della pre-

verso 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

sente legge 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, sono aumentati nella misura del 100 per cento, computata sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura dell'aumento è ridotta al 50 per cento quando si tratta di locali occupati da cooperative e da ogni altra organizzazione mutualistica.

La misura dell'aumento è ridotta al 25 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 30 aprile 1945.

A decorrere dal 1° gennaio 1951 sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nei commi precedenti computata sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

Per effetto delle maggiorazioni disposte nei commi precedenti 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 a meno che non siano stati apportati dal proprietario miglioramenti al locale in rapporto all'uso cui è destinato.

Art. 14.

Identico.

Art. 15.

Gli aumenti stabiliti dalla 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

della proroga legale stabilita nell'articolo 1, il canone può essere liberamente determinato per il periodo successivo alla convenzione.

Art. 16.

Gli aumenti stabiliti dagli articoli precedenti debbono essere richiesti mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di controversia fra le parti sul diritto all'applicazione dell'articolo 12 decide il Pretore con le modalità indicate nell'articolo 30.

Sino a quando non intervenga la decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore l'aumento nella misura che egli riconosca dovuta, salvo eventuali conguagli.

Art. 17.

Alle pigioni dovute per locazione prorogata di immobili adibiti ad uso di abitazione che il conduttore 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° del 75 per cento, se la sublocazione non sia in deroga ai patti contrattuali;

2° del 150 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° del 200 per cento, se la sublocazione sia praticata abitualmente a giornata in deroga ai patti contrattuali e il proprietario non si sia avvalso della facoltà indicata nell'articolo 23.

Identico.

anno, semprechè la sublocazione abbia la durata complessiva di almeno trenta giorni nel periodo stagionale.

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.

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.

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.

Soppresso.

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

Identico.

Gli aumenti supplementari dovuti in base al presente articolo sostituiscono gli aumenti dovuti in caso di sublocazione in forza di disposizioni precedenti.

Identico.

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

Identico.

Nel caso che il conduttore abbia omessa la comunicazione prevista dall'articolo 20, il locatore ha diritto di richiedere gli aumenti supplementari dall'inizio della locazione.

Nel caso di controversia sull'applicabilità degli aumenti previsti dal presente articolo decide il pretore con le modalità indicate nell'articolo 30.

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.

Art. 15.

Quando si appertino 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 assicurargli l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità per risarcimento dei danni di guerra e di 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 de-

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

Art. 18.

Quando si appertino all'immobile importanti ed improrogabili opere 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 assicurargli 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, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei precedenti commi 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 dal pretore con le modalità indicate nell'articolo 30.

Art. 19.

Identico.

creti 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'immobile 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.

CAPO III.

NORME PARTICOLARI SULLE SUBLOCAZIONI

Art. 20.

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

Il subconduttore ha facoltà di sostituirsi al conduttore nella comunicazione stabilita nel comma precedente.

Nei casi sopra indicati, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorchè agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione.

Art. 21.

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 con carattere transitorio.

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

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

Soppresso.

Art. 22.

Non si presume l'esistenza della sublocazione nel caso in cui l'immobile sia adibito ad uso di più professionisti, anche indipendenti dei quali uno solo figura quale conduttore.

In caso di morte di colui che figura quale conduttore la proroga stabilita dall'articolo 1 avrà luogo nei confronti dei professionisti superstiti:

Art. 23.

Oltre che nei casi previsti dal Codice civile, 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 20, nonostante diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

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

Soppresso.

3° - *Identico.*

Art. 24.

Identico.

Art. 25.

Identico.

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;

Art. 26.

Identico.

CAPO IV.

DISPOSIZIONI COMUNI
AI CAPI PRECEDENTI

Art. 27.

Identico.

Art. 28.

Identico.

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 di 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, ma-

Soppresso.

Soppresso.

gistrati 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, nonché 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, omissa 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 Giudice civile o all'ufficio tecnico comunale.

La sentenza è deliberata a maggioranza di voti dai componenti della Sezione, riuniti in

Art. 29.

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, nonché le controversie previste nell'articolo 41 sono devolute al Pretore del luogo dove è situato l'immobile.

Nel caso di coabitazione di persone o di famiglie diverse, determinata dalle leggi speciali concernenti il blocco delle locazioni, sono inoltre devolute al Pretore del luogo in cui è situato l'immobile, le controversie concernenti l'uso comune e promiscuo di locali e servizi. Il Pretore potrà pure statuire, in contraddittorio del proprietario dell'immobile e con l'assistenza del consulente tecnico, sulla possibilità di provvedere alla divisione dei locali stessi, qualora questa possa essere compiuta, a spese dei richiedenti, mediante opere di non rilevante importanza.

Art. 30.

Il procedimento innanzi al Pretore per le controversie indicate nell'articolo precedente con ricorso, in calce al quale il Pretore fissa la data per la comparizione delle parti.

Il Pretore regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, omissa 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.

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

Identico.

Il Pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti

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

un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei conduttori, che non sia anche proprietario di case, scelti entrambi dal pretore fra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine.

La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, la esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e la sottoscrizione del Pretore e del cancelliere.

Il Pretore può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera.

Contro le decisioni del Pretore che, per valore, sarebbero state di competenza del conciliatore ed inappellabili a norma del quarto comma dell'articolo 339 del codice di procedura civile e della legge 12 maggio 1949, n. 273, è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 dello stesso codice.

Art. 31.

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

Identico.

Art. 32.

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 o non dalle contingenze della guerra o dello sfollamento, il proprietario può agire nei confronti dell'occupante per ottenere la disponibilità dell'immobile.

Identico.

Il Pretore fissa con ordinanza avente efficacia di titolo esecutivo, tenuto conto delle particolari circostanze del caso, la data di cessazione dell'occupazione. Determina, inoltre,

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;

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 che da ciò derivi un rapporto di locazione.

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

CAPO V.

DISPOSIZIONE SUGLI SFRATTI

Art. 33.

Il locatore che, sulla base di una sentenza o di una ordinanza di rilascio dell'immobile, adibito ad uso di abitazione, 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, sentite le parti, 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 alla pronuncia del decreto, questo deve essergli notificato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esecuzione del rilascio.

Identico.

Il Pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

- 1° della difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio;

Identico.

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 esercizio di farmacie senza la previa autorizzazione prefettizia.

3° della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere.

L'esecuzione tuttavia deve essere fissata non oltre trenta giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto in virtù dell'articolo 4, n. 2, o quando il conduttore sia inadempiente al momento della fissazione dell'esecuzione, ovvero se sussistano gravi motivi.

Art. 34.

Lo sfratto, la cui esecuzione è stata fissata a termini dell'articolo precedente, e quando non si versi nel caso dell'articolo 4, 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 tre 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.

Soppresso.

Tale proroga può essere concessa 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 sopraindicate.

Resta salva la possibilità della ulteriore eccezionale proroga prevista dall'articolo 1 della legge 9 agosto 1948, n. 1078, sostituita alla competenza della Commissione arbitrale quella del pretore che provvede alla concessione della proroga.

Art. 35.

Identico.

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. 36.

Identico.

Gli occupanti per titolo diverso dalla locazione, durante il periodo di proroga dello sfratto, prevista dall'articolo 34 sono tenuti alle obbligazioni che derivano dal titolo in virtù del quale detenevano l'immobile.

Identico.

Art. 37.

Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità di un immobile destinato ad uso di abitazione, può essere concesso al conduttore 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 il conduttore paghi le somme dovute entro il termine fissato a norma del comma precedente.

Art. 38.

Identico.

CAPO VI.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 39.

Identico.

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 feb-

Art. 40.

Identico.

Art. 41.

Qualora siano necessarie importanti e improrogabili opere per conservare all'immobile la sua destinazione e il locatore, previo interpellato a mezzo di lettera raccomandata, non vi provveda, il conduttore può richiedere al Pretore l'autorizzazione a provvedervi direttamente.

Il Pretore, adito nelle forme dell'articolo 30 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 essere eseguite 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 il Pretore.

Il locatore non può esercitare la facoltà prevista dagli articoli 4 e 6 della presente legge fino a quando il conduttore non è soddisfatto nel suo credito.

(Vedi art. 2 del testo della Commissione).

braio 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 ricostruiscano 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.

Soppresso.

Art. 42.

Le disposizioni della presente legge concernenti la proroga delle locazioni, i casi di esclusione e cessazione della medesima, la facoltà di divisione stabilita dall'articolo 6 e gli sfratti, si applicano anche ai procedimenti in corso.

Art. 43.

Le disposizioni della presente legge, concernenti la speciale competenza del Pretore, si applicano anche alle controversie dipendenti dall'attuazione di precedenti provvedimenti legislativi. Tuttavia le Commissioni arbitrali previste dall'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 sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge.

Le controversie, che nel detto giorno non fossero definite, sono devolute, nello stato in cui si trovano, al Pretore.

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. 44.

Il Pretore 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.

Il Pretore 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 al Pretore 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 rappresentanti dei locatori e dei conduttori, indicati nell'articolo 30, 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.

Identico.

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.

Art. 47.

Identico.

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

Art. 48.

Identico.