

## CIXª TORNATA

VENERDI 18 FEBBRAIO 1921

Presidenza del Presidente TITTONI TOMMASO

## INDICE

Congedi . . . . . pag. 3197

Disegno di legge (discussione di):

• Conversione in legge del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477, contenente nuove disposizioni per gli affitti e le pigioni delle case di abitazione e degli edifici urbani ad uso di bottega, negozio, magazzino, studio, ufficio e simili . . . 3198

Oratori:

ALESSIO, ministro dell'industria e del commercio . . . . .	3212
BOLLATI . . . . .	3201
CAGNETTA . . . . .	3207
CANNAVINA . . . . .	3199 <i>passim</i> 3224
DE ANICIS MANSUETO . . . . .	3199
EINAUDI, relatore . . . . .	3199 <i>passim</i> 3226
FERA, ministro della giustizia e degli affari di culto . . . . .	3201 <i>passim</i> 3226
FERRARIS CARLO . . . . .	3200
FERRARIS MAGGIORINO . . . . .	3204 <i>passim</i> 3221
FROLA . . . . .	3208
MORTARA . . . . .	3213
POLACCO . . . . .	3226
POZZO . . . . .	3198 <i>passim</i> 3224
ROTA . . . . .	3209, 3211, 3216
SCALORI . . . . .	3214
SPIRITO . . . . .	3200 <i>passim</i> 3226
TOMMASI . . . . .	3198

Interrogazione (annuncio di) . . . . . 3226

Relazioni (presentazione di) . . . . . 3197, 3227

mercio, del lavoro e previdenza sociale e per la ricostituzione delle terre liberate.

SILI, segretario, legge il verbale della seduta precedente, il quale è approvato.

## Congedi.

PRESIDENTE. Hanno chiesto congedo i senatori Barbieri, di giorni 10, Garavetti, di giorni 10, Pavia, di giorni 5, Rossi-Martini, di un mese.

Se non si fanno osservazioni, questi congedi si intendono accordati.

## Presentazione di relazione.

PRESIDENTE. Invito l'onorevole senatore Melodia a recarsi alla tribuna per presentare una relazione.

MELODIA. A nome dell'Ufficio centrale ho l'onore di presentare al Senato la relazione sul disegno di legge: « Conversione in legge del decreto legge 23 agosto 1917, riguardante il nuovo regime delle trazzere in Sicilia ».

PRESIDENTE. Do atto all'onorevole senatore Melodia della presentazione di questa relazione, che sarà stampata e distribuita.

## Rinvio di interrogazioni.

PRESIDENTE. Essendo assenti gli onorevoli ministri delle finanze e della guerra le interrogazioni ad essi rivolte rispettivamente dagli onorevoli Ferrero di Cambiano e Di Brazzà, saranno rinviate ad altra seduta.

Quanto all'interrogazione dell'onorevole Cappece Minutolo, rivolta al Presidente del Con-

La seduta è aperta alle ore 15.

Sono presenti i ministri delle colonie, della giustizia e affari di culto, dell'istruzione pubblica, dei lavori pubblici, dell'industria e com-

siglio dei ministri, ministro dell'interno, sarà iscritta all'ordine del giorno della seduta di martedì, come da accordo tra interrogante e l'onorevole sottosegretario di Stato per l'interno.

Seguito della discussione sul disegno di legge:

« Conversione in legge del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477, contenente nuove disposizioni per gli affitti e le pigioni delle case di abitazione e degli edifici urbani ad uso di bottega, negozio, magazzino, studio, ufficio e simili » (N. 126-A).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge riguardante gli affitti e le pigioni, n. 126-A.

Ieri, come il Senato ricorda, si è approvata la prima parte dell'art. 6.

Sulla seconda parte è stato presentato un emendamento dall'onorevole senatore Pozzo così concepito: aggiungere al penultimo capoverso: « sempre che i locali siano esclusivamente adibiti ad uso di abitazione ».

Ha facoltà di parlare l'onorevole senatore Pozzo per svolgere questo emendamento.

POZZO. Nel penultimo capoverso dell'art. 6 si legge:

« Agli effetti della classificazione delle pigioni in ragione di valore, si considera quale unica locazione il complesso dei locali affittati, anche con contratti separati, allo stesso inquilino del medesimo stabile ».

A questo capoverso proporrei di aggiungere queste parole: « sempre che i locali siano esclusivamente adibiti ad uso di abitazione ».

Credo che non occorra spendere molte parole per dimostrare la necessità di questa aggiunta.

Nell'articolo 8, secondo capoverso, si dice bensì: « qualora uno stesso locale serva per uso promiscuo di esercizio commerciale, ufficio o studio, e di abitazione, si ha riguardo all'uso prevalente » ma evidentemente questa disposizione si riferisce ai casi in cui si abbia una unità di locali, come, ad esempio, quando un appartamento, in parte è adibito ad abitazione ed in parte ad ufficio o studio; in questi casi si dovrà avere riguardo all'uso prevalente. Ma vi sono molti casi che dalla disposizione in esame non sono contemplati, e lo scopo della aggiunta da me proposta è quello appunto di supplire a questa mancanza.

Intendo riferirmi ai casi, frequenti, in cui lo stesso inquilino ha nella stessa casa il negozio, o bottega, o magazzino, o anche lo studio od ufficio, e nel tempo stesso la sua abitazione, con un appartamento che non ha alcun rapporto, alcuna connessione, alcuna contiguità coi locali adibiti all'uso commerciale o professionale.

In questi casi si hanno due entità assolutamente separate.

AMERO D'ASTE, *presidente dell'Ufficio centrale*. L'Ufficio centrale accetta l'emendamento.

POZZO. Poichè l'onorevole presidente dell'Ufficio centrale mi dice che l'Ufficio centrale accetta l'emendamento, non ho bisogno di insistere oltre e ringrazio.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Accetto anch'io l'emendamento del senatore Pozzo.

PRESIDENTE. Nessun altro domandando la parola, pongo ai voti l'emendamento del senatore Pozzo accettato dal Governo e dall'Ufficio centrale.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.  
(È approvato).

Ora viene l'emendamento del senatore Tommasi; che dice: aggiungere all'ultimo capoverso dell'articolo 6: « escluso dal computo il contributo di spesa per il riscaldamento, dovuto a termini dell'articolo 3 del decreto luogotenenziale 2 novembre 1917, n. 1783 ».

Ha facoltà di parlare l'onorevole Tommasi per svolgere questo emendamento.

TOMMASI. L'emendamento si propone di eliminare un possibile grave dubbio d'interpretazione dell'ultimo capoverso dell'articolo 6, in tema di rimborso di spesa per il riscaldamento centrale delle abitazioni. L'ultimo capoverso dell'articolo 6 determina che cosa abbia ad intendersi per pigione. Si intende la somma complessiva che l'inquilino deve corrispondere al locatore in corrispettivo del godimento della casa, anche se una parte di tale somma, piuttosto che a titolo di pigione, figura dovuta come speciale corrispettivo di determinate prestazioni accessorie, relative al godimento della casa.

Nel tempo di guerra parve necessario al Governo di regolare il carico della maggiore spesa che incontrar deve il proprietario, già per contratto obbligato ad apprestare il riscaldamento agli appartamenti, e per cui, secondo

il contratto di fitto, si corrispondeva e si corrisponde un corrispettivo, che sta a rinfancare il proprietario della prestazione del riscaldamento. Parve al legislatore di guerra del 1917 che fosse opportuno intervenire ed intervenne infatti con un decreto luogotenenziale del 2 novembre 1917....

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta l'emendamento del senatore Tommasi.

TOMMASI. Sento che l'Ufficio centrale accetta il proposto emendamento ed io quindi mi dispenso dallo svolgere le ragioni che ne consigliano l'accoglimento.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accoglie l'emendamento Tommasi ed accoglie del pari quello del senatore De Amicis perchè si riferiscono al medesimo articolo. Si tratta di escludere tanto il contributo del riscaldamento quanto quello del portinaio dal computo della pigione e sono due esclusioni che ci sembrano eque.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole senatore De Amicis per svolgere il suo emendamento che consiste nell'aggiungere all'ultimo comma dopo le parole « al godimento della casa » le altre « escluso però l'onere derivante dal decreto legge 5 luglio 1919 n. 1276, per effetto del quale l'inquilino è tenuto a corrispondere un supplemento mensile per il portiere ».

DE AMICIS MANSUETO. Dal momento che l'Ufficio centrale ha dichiarato di accettare il mio emendamento, non ho bisogno di tediare il Senato per svolgerlo.

PRESIDENTE. Domando all'onorevole ministro dell'industria e commercio se accetta gli emendamenti proposti dall'onorevole senatore Tommasi e dall'onorevole De Amicis.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Il Governo accetta i due emendamenti.

PRESIDENTE. Nessun altro chiedendo di parlare, pongo ai voti l'emendamento proposto dall'onorevole senatore Tommasi ed accettato dall'Ufficio centrale e dal Governo.

Chi approva questo emendamento è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo ora ai voti l'emendamento presentato dall'onorevole senatore De Amicis Mansueto

anche esso accettato dall'Ufficio centrale e dal Governo.

Chi approva questo emendamento è pregato di alzarsi.

(È approvato).

CANNAVINA. Domando di parlare sul terzo alinea dell'articolo 6.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. A me pare che, per non aumentare dubbiezze e perplessità nell'attuale disegno di legge, che ne ha tante per la natura stessa delle questioni da regolare dopo che è intervenuto un decreto legge che, sebbene soggetto a conversione, ha frattanto valore di legge, a me pare, dico, che questo terzo alinea dell'articolo 6 debba essere modificato, e ne dico subito le ragioni. Il decreto legge classificava i Comuni secondo la popolazione, senza dare il criterio di calcolo della popolazione. Giustamente di ciò preoccupato, l'Ufficio centrale, nel rilevare la lacuna, pur osservando che il criterio normale avrebbe dovuto essere quello della popolazione risultante dall'ultimo censimento, credè meglio, poiché quel censimento rimonta a parecchi anni fa, affidarsi ai registri anagrafici municipali al 31 dicembre 1919. Con ciò l'Ufficio centrale veniva ad eliminare uno dei difetti del decreto legge, ma affidandosi al criterio anagrafico, non poteva non rappresentare a se stesso le difficoltà di un tal sistema, e si domandava, per esempio, se nella popolazione ai fini del presente disegno di legge, dovesse tenersi conto delle guarnigioni militari, dando risoluzione, a suo giudizio, negativa. Ed allora lo stesso Ufficio centrale, come leggesi nella relazione, ha creduto poter superare queste ed altre questioni simili rinviandone la risoluzione ad un regolamento da emanare.

Ora ognuno intende come il regolamento sia molto di là da venire, e quanto invece sia, fin dal primo momento, necessario sapere la popolazione di ciascun comune per avere la conseguente sicurezza sulle norme di legge da applicare, che sono diverse a seconda della popolazione, non senza considerare che leggi, come quella che discutiamo, non hanno per l'ordinario un regolamento.

È perciò che il rinviare al regolamento il criterio per la indispensabile classificazione dei

comuni, significa aggiungere novelle ragioni di perplessità e dubbiezze.

A ciò si aggiunge un'altra considerazione di fatto e cioè che non in tutti i Comuni d'Italia, anche in parecchi Comuni importanti, il registro d'anagrafe è aggiornato sia pure al 31 dicembre 1919. Questa è una verità di fatto, tanto che per altre provvidenze governative si è trovata difficoltà proprio perchè i registri anagrafici, che dovrebbero essere in regola, tali non sono di fatto.

Di qui la conseguenza che, non solo bisognerà rettificare le risultanze dei registri anagrafici con norme da dettare in un eventuale regolamento molto di là da venire, ma che gli stessi registri anagrafici non si trovino affatto in regola sia pure alla data 31 dicembre 1919; donde si viene a creare una situazione di fatto per cui si dubita e si dubiterà per un pezzo perfino sulla categoria cui appartenga un centro di abitazione.

Io propongo il ritorno al concetto che già fu dell'Ufficio centrale e cioè al censimento del 1911 pur di data remota; forse sarà meno impreciso dei dati anagrafici; e d'altra parte, fin da questo momento, offre precisa determinazione circa la classificazione senza attendere ulteriori e diverse provvidenze.

Sotto tale aspetto, io credo che l'Ufficio centrale possa accettare l'emendamento semplicissimo secondo il quale le risultanze non dei registri anagrafici ma dell'ultimo censimento dovrebbero servire come criterio di classificazione dei Comuni.

SPIRITO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Io credo che si potrebbe conciliare l'una cosa e l'altra, mantenendo ferma la dizione dell'anagrafe al 1919, e dove questa manchi o non sia tenuta in regola, sostituirla quella del censimento.

CANNAVINA. La dizione non manca, ma non è precisa.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Credo che sia meglio tenersi ai registri anagrafici aggiornati al 31 dicembre 1919, perchè il censimento del 1911 non solo è di data remota, ma non corrisponde più alla situazione attuale, poichè sono venuti spostamenti notevoli. Il censimento del 1911

avrebbe un valore storico ma non effettivo; tutto al più si potrebbe accettare l'emendamento dell'onorevole senatore Spirito nel senso che dove non ci sono registri anagrafici si ricorra al censimento.

FERRARIS CARLO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERRARIS CARLO. Ho chiesto di parlare per avvertire che io stesso avevo consigliato all'Ufficio centrale di colmare la lacuna che si trovava nel decreto-legge in esame, ove si era trascurato di dire se la popolazione dovesse calcolarsi secondo le risultanze del censimento del 1911 o dell'anagrafe municipale, lacuna già da me rilevata fin da quando sul disegno di legge ho parlato negli Uffici. Ho ricordato agli egregi componenti dell'Ufficio centrale che il decreto 4 gennaio 1920, n. 1, il quale si trova a pagina 35 dello stampato contenente la relazione, comincia con queste parole: « Nelle città che al 31 dicembre 1919, secondo i dati dell'anagrafe municipale, hanno raggiunto o sorpassato i centomila abitanti, per i quali ne sia riconosciuta dal Governo la necessità, è istituito un Commissario del Governo, ecc. ». E ho ricordato tale disposizione come un precedente: essendo già stata adottata praticamente per la istituzione del Commissario, poteva riprodursi per colmare quella lacuna, senza con questo pretendere che la regola fosse scevra di inconvenienti.

Ma è assolutamente indispensabile che una regola venga fissata nella legge, perchè ad esempio vi sono città che nel 1911 aveva meno di centomila abitanti ed ora li hanno superati; cito Padova, luogo di dimora dell'onorevole ministro Alessio e di parecchi di noi, e Ferrara, che dopo il 1911 sono passate da meno di centomila a più di centomila abitanti. Di modo che sarebbe veramente strano che nei comuni, dove dall'anagrafe risulta che la popolazione ha sorpassato notevolmente la cifra della popolazione indicata dal lontano censimento del 1911, si dovesse applicare la legge in base a dati ormai antiquati.

Ammetto che in molti comuni il registro di anagrafe o non è tenuto o è male tenuto. Ma d'altra parte il sanzionare come regola di ritornare semplicemente al censimento del 1911 dopo i notevoli mutamenti demografici avvenuti da allora ad adesso, porterebbe a rendere

troppo imperfetta e disforme dalla realtà l'applicazione della legge nei comuni aventi una anagrafe regolare.

Siccome però ogni regola assoluta ha i suoi inconvenienti, mi pare che il male minore sia quello di accettare la proposta conciliativa del collega Spirito, cioè che si adotti come regola il ricorrere ai dati dell'anagrafe al 31 dicembre 1919, salvo il ricorrere ai dati del censimento del 1911 ove l'anagrafe manchi o sia troppo imperfetta.

CANNAVINA. Chiedo di parlare..

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. Ho chiesta la parola per dare un semplice chiarimento a giustificazione della mia proposta, in cui persisto anche dopo le osservazioni dell'onorevole Ferraris. Secondo me il criterio pel calcolo della popolazione contemplato nella legge sul commissario degli alloggi non ha grande importanza o portata pratica, nè ha che vedere col criterio, necessariamente preciso, occorrente alla esecuzione della legge che ora discutiamo, tanto vero che è stata fatta la proposta radicale per cui, a una certa determinata epoca, il solo commissariato degli alloggi dovrebbe scomparire. La imprecisione di criterio nella prima legge non potrà portare che alla sola conseguenza di regalare o togliere un commissario degli alloggi ad un qualche comune; viceversa le imprecisioni nell'altro decreto-legge, che sta innanzi a noi per la conversione in legge, e che è base delle norme secondo cui si debbono stipulare gli affitti, porta alla gravissima conseguenza, che, non sapendosi subito in quale categoria annoverare il comune, il cittadino non saprà nemmeno come regolare il proprio contratto di fitto, pur essendo la legge promulgata appunto per questo. Vede dunque l'onorevole Ferraris come il criterio di popolazione nei fini del commissariato degli alloggi, resta estraneo ed indifferente ai fini della proroga dei contratti di fitto, per cui occorre ben altra precisione.

Or dunque, se sarà norma il registro di anagrafe, se bisognerà chiarire ulteriormente come i dati di questo debbano essere interpretati e modificati, tanto vero che lo stesso Ufficio centrale dice: « Apposite norme regolamentari stabiliranno uniformità di criteri nel tener conto dei dati nel registro di anagrafe », si comprenderà di

leggeri come il criterio scaturito dalla popolazione da determinarsi con ulteriori provvidenze legislative od amministrative, renda mal sicure fin dal primo momento le contrattazioni stesse tra i cittadini per cui pur si sente la urgenza di dettare norme che distintamente e differenzialmente regolino i fitti nei vari centri secondo la popolazione. Di qui il pericolo nell'accettare come base l'anagrafe, in quantochè, giova ripeterlo, occorre che locatore e locatario sappiano fin dalla promulgazione della legge in quale categoria si trovi la città in cui essi contrattano, per uniformarsi a talune piuttosto che ad altre disposizioni di legge.

E poichè il registro d'anagrafe non è aggiornato in tutti i comuni, meglio sarebbe a mio avviso, benchè non sia scevro d'inconvenienti, preferire il criterio della popolazione risultante dal censimento del 1911 che costituisce almeno un punto certo e preciso fin da ora, per cui fin dal momento in cui andrà in vigore la legge, proprietari e locatari possono regolare i loro contratti in conformità delle norme prescritte.

Queste considerazioni ho voluto aggiungere per eliminare l'appunto mosso alla proposta che ho creduto di fare al Senato.

BOLLATI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BOLLATI. Mi permetto di avvertire una circostanza che mi sembra non sia stata menzionata dai precedenti oratori, ed è questa: che il Governo si propone di effettuare nel corso del corrente anno (anzi credo abbia già presentato all'altro ramo del Parlamento un disegno di legge al riguardo) un nuovo censimento della popolazione.

Ammetto che questo nuovo censimento non potrà essere compiuto, e soprattutto i risultati non potranno esserne conosciuti, in tempo abbastanza prossimo. Parmi però che sarebbe singolare prendere come base i risultati di un antico censimento, quando sta già per esserne effettuato un altro.

Stimerei quindi meglio accettare la proposta dell'Ufficio centrale.

FERA, ministro della giustizia e degli affari di culto. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERA, ministro della giustizia e degli affari di culto. Io credo che l'onorevole senator

Cannavina, proprio in vista delle stesse ragioni da lui addotte, dovrà riconoscere che non è opportuno prendere per base il censimento del 1911.

Difatti egli stesso ammette che occorre assolutamente sapere quale sia la categoria alla quale ciascuna città appartiene, non potendosi negare la necessità di una classificazione dei comuni che sia, quanto più è possibile, precisa.

Ora è indubitabile che, a causa dei rilevantissimi movimenti demografici determinatisi in questi ultimi anni, non si può fare assegnamento, per tale conoscenza, sui risultati del lontano censimento del 1911.

È proprio, quindi, la stessa argomentazione del senatore Cannavina che deve indurre, a mio avviso, a tenersi fermi ai risultati anagrafici del 31 dicembre 1919. Mi sembra invece che sia da accogliere l'emendamento del senatore Spirito, pel quale, quando l'anagrafe non sia in regola si terranno presenti le risultanze dell'ultimo censimento.

Con esso si integra la formula proposta dall'Ufficio centrale, senza decampare al concetto di calcolare la popolazione secondo la sua vera entità attuale, in tutti casi in cui ciò sia possibile per la regolare esistenza dell'anagrafe.

CANNAVINA. Ma vi sarà un regolamento!

PRESIDENTE. Metto ora in votazione l'aggiunta dell'onorevole Spirito accettata dal Governo e dall'Ufficio centrale e che suona così: « ed ove questa non sia tenuta regolarmente, secondo le risultanze del censimento del 1911 ».

Chi approva questa aggiunta è pregato di alzarsi.

(È approvata.)

Pongo ai voti l'intera seconda parte dell'articolo 6.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvata.)

Pongo ai voti il complesso dell'art. 6.

Lo rileggo:

#### Art. 6.

Per i contratti di locazione di abitazioni con pigioni rispettivamente inferiori a quelle comprese nelle categorie indicate nei precedenti articoli, la proroga della scadenza è definitivamente fissata dal 1° luglio 1924.

Nei casi previsti in questo articolo il locatore può chiedere un aumento di pigione non superiore al 10 per cento con decorrenza dal 1 novembre 1920 al 30 giugno 1921, e un ulteriore aumento del 15 per cento per ognuno degli anni dal 1 luglio di un anno al 30 giugno dell'anno successivo, fino al 10 giugno 1924. Il primo aumento del 10 per cento ed ognuno dei successivi aumenti annuali del 15 per cento si cumulano e sono sempre applicati sulla pigione in corso alla data del 18 aprile 1920.

Agli effetti della classificazione dei comuni postata dagli articoli 1, 3 e 5, la popolazione dev'essere calcolata secondo le risultanze dell'anagrafe municipale al 31 dicembre 1919 e, ove questa non sia tenuta regolarmente, secondo le risultanze del censimento del 1911.

Agli effetti della classificazione delle pigioni in ragione di valore, si considera quale unica locazione il complesso dei locali affittati, anche con contratti separati, allo stesso inquilino nel medesimo stabile, semprechè i locali siano esclusivamente adibiti ad uso di abitazione.

Per pigione si intende la somma complessiva che l'inquilino deve corrispondere al locatore in corrispettivo del godimento della casa, anche se una parte di tale somma, piuttostochè a titolo di pigione, figuri dovuta come speciale corrispettivo di determinate prestazioni accessorie relative al godimento della casa, escluso dal computo il contributo di spesa per il riscaldamento, dovuto a termini dell'articolo 3 del decreto luogotenenziale 2 novembre 1917, numero 1783 ed escluso però l'onere derivante dal decreto-legge 6 luglio 1919, n. 1276, per effetto del quale l'inquilino è tenuto a corrispondere un supplemento mensile per il portiere.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

#### Art. 7.

Le date del 30 giugno 1921, e 30 giugno 1924, stabilite negli articoli precedenti per la proroga delle locazioni, si intendono sostituite per i comuni ove i contratti di locazione hanno inizio e scadenza ad epoca consuetudinaria, dalla data consuetudinaria immediatamente posteriore, o anche da quella anteriore più vicina, purchè compresa nei due mesi precedenti.

(Approvato).

## Art. 8.

Le disposizioni precedenti si applicano ai contratti in corso per il tempo successivo alla loro scadenza qualora questa si verifichi prima dei termini di proroga rispettivamente stabiliti dalle disposizioni medesime.

Qualora uno stesso locale serva per uso promiscuo di esercizio commerciale, ufficio o studio o di abitazione, si ha riguardo all'uso prevalente.

CANNAVINA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. Anche qui allo scopo di evitare questioni fra gli interessati io credo che sia preferibile la disposizione del decreto-legge, e cioè che quando uno stesso locale sia adibito per abitazione e per negozio debba ritenersi prevalente l'uso del locale come abitazione. L'Ufficio centrale dispone invece che si debba esaminare caso per caso quale sia l'uso prevalente. In verità nel campo dei principii nessun dubbio vi è che si debba aver riguardo all'uso prevalente qual'è nella realtà e quale risulta dopo analoga indagine; però ognuno intende come sia in molti casi difficile determinare se un locale serva più per l'uno che per l'altro uso, e come la indagine a tal riguardo possa esser causa di infinite contestazioni tra locatore e locatario. Ogni qualvolta si avrà un locale in queste condizioni si può esser sicuri di aver dato materia ad una lite per determinare l'uso prevalente, la quale si potrà far durare tanto tempo quanto forse durerà la proroga ed anche oltre. L'esattezza astratta del principio dà così luogo, in pratica, ad una serie di gravi inconvenienti; e però, se la legge stabilisse come criterio di prevalenza quello dell'abitazione cioè, sarà forse non perfettamente corretto in punto del diritto, ma varrà di sicuro ad eliminare una fonte di liti.

In fondo poi l'ipotesi di legge ricorrerà maggiormente nei centri secondari che sono pure i più numerosi, ove l'esercente non ha certo le importanti aziende commerciali dei grandi centri, le quali sono tenute quasi sempre distinte dalla casa di abitazione. Nei centri meno popolosi ricorrerà assai frequentemente il caso del piccolo commerciante od esercente che dell'unico e modesto locale faccia insieme

il suo negozio e la sua abitazione. Se vogliamo d'altronde principalmente assicurare agli inquilini l'abitazione, mi pare non essere il caso di rintracciare l'uso prevalente ed esser preferibile senz'altro, per evitare una fonte di liti, fermare la prevalenza assoluta all'uso dello immobile come abitazione.

Mi auguro che l'Ufficio centrale voglia accettare la mia proposta; ma dichiaro fin d'ora che se l'Ufficio centrale credesse non opportuno il ritorno al testo del decreto-legge io non avrei nè diritto nè volontà d'insistere sulla mia proposta pur rimanendo convinto delle ragioni da me addotte, che per me hanno grande valore di ordine pratico.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale certamente si è reso conto delle ragioni addotte dal senatore Cannavina, ma insiste nella sua formula, in quanto che non si tratta di un astratto ossequio al diritto, ma si tratta di risolvere una questione importante. Poichè quando si dice semplicemente: « s'intende prevalente l'uso di abitazione », accadeva molto spesso, (e di controversie ne erano già sorte, delle quali l'onorevole ministro guardasigilli ne è edotto) che in stabilimenti importanti si cercasse di mettere una stanza o due per uso di abitazione, e si affermava che ciò mutasse l'indole del locale.

Non è una questione astratta, ma molto importante, sembra a noi che la soluzione data nelle proposte di modificazioni dell'Ufficio centrale possano accogliersi.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. La formula che era nel disegno di legge ministeriale, secondo la quale quando lo stesso locale servisse per uso promiscuo di esercizio commerciale, ufficio o studio e per uso di abitazione, si sarebbe ritenuto prevalente l'uso di abitazione, poteva dare luogo ad inconvenienti, specie pel fatto che il decreto 18 aprile 1920, n. 477, provvedeva per le proroghe soltanto in tema di case di abitazione e restituiva alla libera contrattazione, a decorrere dal 1° luglio 1921, tutti i locali adibiti ad uso di commercio, ufficio, studio e simili.

Poteva così avvenire, come giustamente osservava l'onorevole Einaudi, che in un vasto locale servente ad uso commerciale si facesse artificialmente sorgere delle piccole abitazioni, appunto per ottenere quella proroga alla quale, diversamente, non si avrebbe avuto diritto.

Per ovviare a tale inconveniente, l'Ufficio centrale introdusse l'emendamento di cui al capoverso dell'art. 8, stabilendo che in caso di uso promiscuo, si dovesse avere riguardo all'uso prevalente, e tale emendamento io ho accettato.

Ora, con la presentazione del disegno di che ammette la possibilità di proroga anche per i locali di uso commerciale, l'inconveniente è stato reso meno probabile e quindi si potrebbe essere indifferenti all'adozione dell'una o dell'altra formula; tuttavia ritengo ancora preferibile la locuzione emendata e mantengo, perciò, l'accoglimento della modificazione proposta dall'Ufficio centrale.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'art. 8 nel testo dell'Ufficio centrale.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

#### Art. 9.

Le città di Spezia, Taranto, Brindisi e Caltanissetta, le città balneari e gli altri comuni, nei quali è applicata la legge 11 dicembre 1910, n. 863, sulla tassa di soggiorno, sono classificati, per l'applicazione degli articoli 1 a 6, come aventi popolazione da 100,000 a 200,000 abitanti.

I comuni circostanti a grandi centri, che possono considerarsi come zona suburbana, all'effetto della misura delle pigioni, sono classificati, qualunque ne sia la popolazione, nella categoria immediatamente inferiore a quella cui appartengono le città dalle quali dipendono.

Entro 15 giorni dalla data della pubblicazione della presente legge, i prefetti devono compilare l'elenco dei comuni contemplati in questo articolo, compresi nelle rispettive provincie, dandone immediata comunicazione alle amministrazioni comunali interessate. I comuni possono proporre reclamo, entro quindici giorni dalla ricevuta comunicazione, al ministro dell'Interno, che decide inappellabilmente.

PRESIDENTE. Su questo art. 9 è stato presentato un emendamento dal senatore Pincherle, che consiste in ciò:

Nell'ultimo comma fare punto dopo la parola « interno » e quindi aggiungere: « Contro i provvedimenti dei ministri non si può ricorrere nè in via amministrativa nè in via giudiziaria ».

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Il senatore Pincherle è assente, ma l'Ufficio centrale non ha difficoltà ad accettare questo emendamento. Si tratta infatti di sostituire dove si dice « che decise inappellabilmente » la frase che sembra più propria « contro i provvedimenti del ministro non si può ricorrere nè in via amministrativa nè in via giudiziaria ».

FERRARIS MAGGIORINO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERRARIS MAGGIORINO. Ma questo spostamento di classificazione per le città balneari solleva interpretazioni diverse. Desidererei sapere dalla cortesia dell'Ufficio centrale o dal Governo se questa variazione sarà giovevole agli inquilini oppur no.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Quando si è trattato di questo decreto l'Ufficio centrale si è trovato di fronte al fatto che non tutti i comuni rientravano in quello schema; così che c'erano dei comuni che per le particolarità loro dovevano essere collocati in altra categoria; e sono precisamente quei comuni indicati nell'art. 9 vale a dire quelli di Spezia, Taranto, Brindisi e Caltanissetta.

Esse sono città classificate a parte, perchè da un'inchiesta fatta dal Ministero degli interni è risultato che il livello delle pigioni in quelle città era notevolmente elevato. E altrettanto dicasi per le città balneari che si trovano in una situazione particolare; perciò si è ritenuto di classificarle nei comuni che avevano da 100 a 200 mila abitanti, perchè questa categoria comprende comuni con un livello di pigioni presso a poco uguale a quello di tali città. Si tratta di una semplice ragione di giustizia.

Quali ne saranno le conseguenze? Le conseguenze saranno che sarà più elevato il livello delle pigioni che occorre per fare il passaggio ad una categoria superiore. Per esempio, per passare dalla quarta alla terza, dalla terza alla seconda, dalla seconda alla prima categoria di pigioni, occorre che ci sia un livello più elevato: è un vantaggio per gli inquilini perchè occorre avere una pigione maggiore per passare a una categoria maggiore; mentre che se la classificazione fosse rimasta quella che era più facilmente si sarebbe passati nella categoria seconda o prima per i comuni al di sotto di centomila abitanti. Per passare nella prima categoria occorre una pigione di 2400 lire, mentre se si è nella categoria dei comuni da 5000 a 10,000 abitanti basta avere una pigione di 1800 lire per passare a questa categoria.

In sostanza gli inquilini sono avvantaggiati da questa disposizione.

FERRARIS MAGGIORINO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERRARIS MAGGIORINO. Anch'io sono di avviso che, a conti fatti, l'inquilino abbia un lieve vantaggio da questo spostamento. Ne prendo atto e ringrazio.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'art. 9 nel testo che ho letto.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

#### Art. 10.

L'inquilino che non voglia giovare della proroga, dovrà, a pena di decadenza, darne avviso al locatore, con lettera raccomandata, nel termine consuetudinario, se la proroga debba avere inizio da una data consuetudinaria, o almeno un mese prima del suo inizio, se questo non corrisponde ad una data consuetudinaria.

(Approvato).

PRESIDENTE. Do lettura dell'art. 11 nel nuovo testo concordato fra Governo ed Ufficio centrale.

#### Art. 11.

A partire dal 1° luglio 1921 il proprietario, a qualunque data risalga il suo acquisto, ha diritto di occupare la casa per abitazione propria purchè:

a) effettivamente la occupi per suo uso di abitazione o per quello dei suoi figli, escluso qualsiasi altro uso d'industria, commercio o professione;

b) l'Autorità giudiziaria competente riconosca, in caso di controversia, che il proprietario non intende occupare un numero di stanze eccedente la necessità della sua famiglia, tenendo conto dello stato sociale di essa;

c) sia dato all'inquilino un termine non minore di sei mesi dalla ricevuta disdetta per provvedere allo soggio. Il termine medesimo potrà essere prorogato dall'Autorità competente sino al massimo di un anno.

Qualora il proprietario non occupi effettivamente la casa per almeno due anni consecutivi a partire dal giorno in cui la casa si è resa per lui disponibile, egli dovrà versare all'erario dello Stato una pena pecuniaria uguale ad un'annata di pigione, oltre i danni e gli interessi a favore dell'inquilino sloggiato.

Ai fini di quest'articolo alla data del 1° luglio 1921 si intende sempre sostituita, per i comuni ove i contratti di locazione hanno inizio e scadenza ad epoca consuetudinaria, la data consuetudinaria immediatamente posteriore. I sei mesi per la disdetta non potranno prendere inizio se non da una data posteriore alla pubblicazione della presente legge. L'inquilino non potrà essere costretto in ogni caso a lasciare l'appartamento se non alla data consuetudinaria degli alloggi la quale sia posteriore alla scadenza del termine dei sei mesi per la disdetta.

POZZO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POZZO. Già nella discussione generale ho sollevato la questione se l'art. 11 del decreto-legge 18 aprile 1920 che stiamo discutendo abbia sostituito, non solo l'art. 3 del decreto-legge 27 marzo 1919, ma anche l'art. 2 del decreto-legge 24 aprile 1919 speciale per Roma.

Giusta l'art. 3 del decreto-legge 27 marzo 1919 il locatore, il quale dimostri di avere necessità di adibire la casa per propria abitazione, o concorrano altre gravi speciali circostanze, può opporsi alla proroga, senza distinzione fra antico proprietario e nuovo acquirente, e senza alcun riguardo alla data del suo acquisto.

Questa disposizione è stata modificata per la

città di Roma, nel senso che il locatore ha facoltà di opporsi alla proroga solo se abbia un titolo di acquisto avente data certa anteriore al 1° aprile 1919.

Al quesito, da me proposto, per quanto di somma importanza, non fu data nella discussione generale alcuna risposta nè dall'Ufficio centrale nè dagli onorevoli ministri. Ben comprendo come la risposta potesse essere riservata alla discussione degli articoli.

Nella discussione generale ricordo che il senatore Cencelli, dominato dal dubbio che l'articolo 11 del decreto e disegno di legge in discussione lasci sussistere la disposizione speciale per Roma, propose la soppressione di questa, chiedendo di ricondurre la città di Roma sotto il diritto vigente per tutte le altre città d'Italia.

Chè anzi l'onor. Cencelli rivolse poi a me stesso preghiera di sostenere il suo emendamento, nel caso in cui egli si fosse trovato assente, quando fosse venuta in discussione la sua proposta.

Ora a me pare che questa sia la sede più opportuna per risolvere la questione. Ho già osservato nella discussione generale che, siccome l'art. 1 del decreto e disegno di legge che stiamo discutendo riguarda anche la città di Roma, per la norma generale d'interpretazione delle leggi, che, quando sopravviene una nuova legge che regola tutta la materia, le disposizioni anteriori si devono intendere senz'altro abrogate, se ne deve dedurre che la proposta del senatore Cencelli di sopprimere l'art. 2 del decreto speciale per Roma sia superflua, in quanto l'abrogazione è già implicita nell'art. 11 nel decreto e disegno di legge in discussione.

CAGNETTA. Domando di parlare.

POZZO. Poichè il senatore Cagnetta chiede di parlare, tenuto conto delle osservazioni che egli ha fatto nella discussione generale, debbo presumere che intende combattere la mia tesi. Certamente l'avversario è formidabile.

Essenzialmente però io chiedo che la questione venga, in un modo o nell'altro risolta, per troncane ogni ulteriore controversia. Preferisco una deliberazione contraria del Senato, piuttosto che vedere la questione insoluta.

I termini della questione sono chiari. Ci troviamo di fronte a due famiglie le quali hanno

entrambe bisogno di una casa. Da una parte il proprietario, antico o nuovo, dall'altra l'inquilino. Non mi preoccupo delle frodi cui ha accennato il senatore Cagnetta nella discussione generale. Quando il magistrato riconoscerà che vi è frode, non terrà conto dell'atto fraudolento.

Si potrà parlare di frode quando l'acquisto è simulato, quando cioè si tratta di un affitto palliato, di un atto che *colorem habet, substantiam vero alteram*. Ma non si potrà parlare di frode quando l'acquisto è reale, e il compratore vi addivenne principalmente per avere un'abitazione.

Ci troviamo dunque di fronte ad un inquilino, che ha per sé il possesso di stato, e all'acquirente che ha per sé la proprietà. Si tratta di vedere, onorevoli signori, se deve prevalere, in questo conflitto, il possesso di stato dell'inquilino o il diritto di proprietà dell'acquirente. In tutta Italia, meno Roma; prevale il diritto dell'acquirente. Perché una differenza di trattamento tra Roma e le altre città d'Italia? È vero che il diritto dell'acquirente fu posto in dubbio anche fuori di Roma; chè anzi, già l'ho detto nella discussione generale, non sono mancate (rarissime però e contrastate da una prevalente giurisprudenza contraria) decisioni con le quali venne ritenuto che il diritto del locatore di opporsi alla proroga è un diritto personale, nel senso che spetta esclusivamente a chi ha locato la casa prima delle disposizioni eccezionali emanate durante e dopo la guerra, e che pertanto questo diritto non può essere trasmesso al nuovo acquirente.

In realtà la questione, per le case fuori di Roma, non avrebbe dovuto essere sollevata, dal momento che la disposizione speciale per Roma, contenuta nell'art. 2 del decreto-legge 24 aprile 1919 (secondo cui il diritto in questione viene riconosciuto solo al proprietario il cui titolo d'acquisto ha una data certa anteriore al 1° aprile 1919) chiaramente dimostra che l'intenzione del legislatore per le case fuori di Roma era di riconoscere il diritto prevalente dei nuovi acquirenti senza limitazione. E però la teoria escogitata di un diritto personale di nuovo genere non ha alcuna consistenza.

Io non vorrei che dall'onorevole ministro guardasigilli o da altri si opponesse che la questione da me sollevata, vertendo sull'inter-

pretazione ed applicazione della legge, esorbita dalla competenza del potere legislativo, e che spetta al magistrato, cui già molte concrete controversie vennero sottoposte, di decidere come la legge deve essere interpretata ed applicata.

Se così venisse obbiettato in omaggio a uno scrupolo feticista costituzionale che ritengo infondato, dovrei oppormi al comodo ripiego di lasciare la questione insoluta e promuovere una esplicita deliberazione del Senato. Il potere legislativo è sovrano, e può dettare, oltre a leggi innovative, anche leggi interpretative. Il Senato, legiferando ora sulla materia, non deve affatto preoccuparsi delle controversie eventualmente pendenti avanti il magistrato. L'autorità giudiziaria deciderà come crederà, interpretando e applicando con libera coscienza le disposizioni dei decreti-legge preesistenti. Non intendo affatto che le nuove disposizioni debbano avere un effetto retroattivo; esse avranno effetto solo per l'avvenire e non per il passato, nè potranno ledere in alcun modo diritti acquisiti.

Sono talmente ossequente a questi principi, fino a riconoscere la potestà dell'autorità giudiziaria di regolare i rapporti giuridici costituiti prima delle nuove disposizioni, senza che essa sia in obbligo di tener conto dell'interpretazione che delle disposizioni precedenti venisse ora data dal legislatore.

Ma è necessario fissare chiaramente per l'avvenire la condizione giuridica dei proprietari e degli inquilini, in relazione ai trapassi delle case; e ciò così per Roma come per tutta la Italia, con perfetta parità di trattamento, non essendovi alcuna ragione per fare distinzioni, se si tien presente che in altre città, quali Milano, Genova, Torino ed altre, il problema è altrettanto grave come a Roma. In merito poi credo opportuno di osservare che dal punto di vista dell'interesse collettivo è affatto indifferente che una casa sia abitata piuttosto dalla famiglia del proprietario che dalla famiglia dell'inquilino.

Comunque è necessario togliere uno stato di incertezza, ed evitare ulteriori contestazioni, le quali aggravano ed acuiscono uno stato di fermento e di agitazioni, che è bene eliminare od attutire. (*Approvazioni*).

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole senatore Cagnetta.

CAGNETTA. La questione sollevata con tanta autorità dall'onorevole senatore Pozzo, secondo me, è tassativamente risolta dall'articolo 18 del decreto-legge dell'aprile 1920. L'articolo 18 dispone: « Durante i rispettivi periodi delle proroghe stabilite dal presente decreto si applicano alle locazioni prorogate le disposizioni vincolative vigenti in materia di affitti e pigioni ».

Ora io non riesco a comprendere come si possa sostenere che una disposizione, la quale regola un rapporto sempre inerente al contratto d'affitto che si svolge tra il nuovo acquirente e l'inquilino, esorbiti da una di quelle disposizioni vincolative in materia di affitti: questa disposizione vincolativa in materia di affitti trova applicazione per l'articolo 18, dal momento che non è contraddetta da nessuna delle nuove disposizioni.

Un altro argomento, a favore di questa tesi, si desume dalle aggiunte contenute nell'art. 11 dello stesso decreto-legge dell'aprile 1920. Questo articolo 11 dopo aver dichiarato esplicitamente: « il locatore non può opporsi alla proroga, a meno che dimostri di avere la necessità di occupare la casa per abitazione propria e concorrano speciali e gravi circostanze le quali giustificano l'opposizione », soggiunge poi: « tra queste vanno annoverate i mutamenti nelle condizioni del locatore in riguardo alla costituzione della sua famiglia, alla attività professionale, al luogo del lavoro e alle peggiorate sue condizioni economiche ».

Questa aggiunta all'articolo 11, che non si leggeva affatto nella corrispondente disposizione del decreto precedente, è un argomento che avvalorava l'interpretazione che io ho dato all'articolo 18, perchè in questa aggiunta si ha riguardo unicamente alle condizioni del locatore: non si accenna affatto alle condizioni del proprietario, che può esser venuto in seguito, ma alle condizioni di colui, che ha fatto la locazione e che era l'antico proprietario.

Altri argomenti si desumono anche dagli articoli 1597 e 1598 del Codice civile.

A questi argomenti letterali, cui altri si potrebbero aggiungere, fa perfetto riscontro l'interpretazione logica, la quale conduce a ritenere che, stabilito uno *jus singulare* per Roma,

si sia creduto giusto tutelare gli interessi degli antichi proprietari di fronte agli inquilini perchè gli antichi proprietari sono stati sorpresi dai decreti sopravvenuti, ma non vi è ragione di dare la stessa protezione eccezionale al nuovo proprietario, il quale ha acquistato la casa quando i decreti erano già in vigore, di modo che egli, nell'acquistare la casa, conosceva la portata dei suoi diritti e il contenuto del contratto che stipulava.

Questa interpretazione è stata poi mantenuta dalla giurisprudenza anche in forza dei principi generali e per altre considerazioni di opportunità che sono state svolte in una sentenza del settembre 1920 del Tribunale di Napoli, in cui, fra le altre cose, si dice in sostanza: Se noi volessimo estendere questa eccezione dell'antico proprietario al successivo, dovremmo estenderla a tutta la serie di acquirenti posteriori: il che darebbe alla eccezione stessa una portata che certo non erasi preveduta.

È inerente ai principi generali del diritto che colui il quale comprò conoscendo le nuove norme, che regolano il suo acquisto, debba ad esse sottostare.

E tutto ciò corrisponde ai concetti cui si informa la materia della trascrizione nel codice civile.

Si opporrà: allora perchè l'onorevole senatore Vanni e chi ha l'onore di parlare presentarono due emendamenti affinchè fosse riprodotto l'articolo 2 del Decreto del 1919 in questo del 1920? Rispondo: Noi presentammo i due emendamenti unicamente per togliere ogni dubbio: *dubitationis tollendae causa*; la presentazione dei nostri emendamenti non aveva altro valore che questo, e non può argomentarsi da tale presentazione contro la tesi che io ho sempre sostenuta e sostengo con la autorità anche di molti altri senatori.

FROLA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FROLA. L'articolo 11, formulato nel testo ministeriale, suona così: « il locatore non può opporsi alla proroga a meno che dimostri di avere necessità di occupare la casa per abitazione propria e concorrano speciali e gravi circostanze, le quali giustifichino l'opposizione.

« Tra queste vanno annoverate i mutamenti nelle condizioni del locatore in riguardo alla costituzione della sua famiglia, alla attività

professionale, al luogo del lavoro ed alle peggiorate sue condizioni economiche ».

L'Ufficio centrale solo oggi, quando siamo entrati nell'Aula, ha fatto distribuire un nuovo testo, il quale contiene disposizioni di tali gravità, che mi inducono ad invocare la benevola attenzione del Senato per qualche momento. Innanzi tutto il nuovo testo ristabilisce una data il primo luglio 1921 a partire dalla quale il proprietario a qualunque epoca risalga il suo acquisto ha diritto di occupare la casa per abitazione propria, e questa facoltà deve essere precisamente spiegata e posta in correlazione colle altre disposizioni della legge. Ma viene in seguito questa condizione: « Purchè effettivamente la occupi per suo uso di abitazione o per quella dei suoi figli escluso qualsiasi altro uso di industria, commercio o professione ». E fin qui non vi sono gravi obiezioni. Ma le difficoltà vengono alla lettera b): « Purchè l'autorità giudiziaria competente riconosca in caso di controversia, che il proprietario non intende occupare un numero di stanze eccedenti la necessità della sua famiglia, tenendo conto dello stato sociale di essa ». Ora a mio avviso questo capoverso dovrebbe essere senz'altro abbandonato, perchè secondo quella esperienza, quel buon senso che tutti possiamo avere, sarà una fonte di liti interminabili, e basterà che l'inquilino opponga in qualunque modo che vi è un eccesso nel numero delle stanze, oppure che lo stato sociale del proprietario non consente questo numero perchè non abbia luogo l'applicazione di questo disegno di legge, e come verrà data la prova?

Quindi io crederci che per evitare i litigi che naturalmente sorgerebbero e che renderebbero frustranea la disposizione dell'art. 11 convenga assolutamente eliminare la lettera B dell'articolo stesso.

Ma andiamo oltre. Alla lettera C è posta questa condizione: « Purchè sia dato all'inquilino un termine non minore di sei mesi dalla ricevuta disdetta per provvedere allo soggio. Il termine medesimo potrà essere prorogato dall'autorità competente fino al massimo di un anno ». Così in questo articolo abbiamo l'autorità giudiziaria competente e poi l'autorità competente. In un altro articolo del disegno di legge si accenna pure alla autorità competente. Ma quale è questa autorità competente? Avete

voluto alludere all'autorità giudiziaria, come è previsto nella lettera B dell'articolo? E allora diciamolo, ma non lasciamo redigendo il testo di questa legge, una fonte di difficoltà, una fonte di obiezioni, una fonte di litigi.

Andiamo avanti. In questo articolo vi è poi una novità di carattere giuridico per la pena che si commina al proprietario nel caso che non occupi effettivamente l'abitazione. Io non voglio discutere se sia bene o male colpire il proprietario con qualche pagamento, solamente osservo che in questo articolo si viene a stabilire una novità, cioè una pena pecuniaria a carico del proprietario, quando effettivamente non occupi per almeno due anni a partire dal giorno in cui la casa si è resa a lui disponibile i locali di questa. Nel testo dell'articolo è detto che « egli dovrà versare all'erario dello Stato una pena pecuniaria eguale ad un'annata di pigione oltre ai danni e gli interessi a favore dell'inquilino sloggiato ».

Questa è una disposizione sulla quale è bene si fermi l'attenzione del Senato, perchè si viene a stabilire come ho detto una novità giuridica in una legge che regola solamente degli interessi civili. In ogni caso a me sembra che la dicitura dovrebbe essere diversa, e che non si dovrebbe dire « egli dovrà versare all'erario » ecc. ma « egli incorrerà in una pena pecuniaria da versarsi all'erario dello Stato » come del resto si dice per tutte le pene pecuniarie.

Io sottopongo queste osservazioni all'Ufficio centrale, che a me sembra possa aderire nella proposta di modificare l'art. 11, nel chiarire quale sia l'autorità competente a termine della lettera C dell'art. 11. e nello spiegare quale carattere voglia dare a questa pena pecuniaria che viene inflitta al proprietario quando non occupi effettivamente la casa per almeno due anni consecutivi, specificando quando il proprietario incorra in questa pena in quali termini e in quali condizioni essa debba essere applicata. (Approvazioni).

ROTA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ROTA. La maggior parte delle osservazioni, che testè vennero fatte dal senatore Frola, rendono pressochè frustraneo che io mi dilunghi ad illustrare questo articolo 11, sostituito all'articolo 11 del precedente disegno di legge.

Io in massima sono favorevole alla maggiore delucidazione di questi diritti e doveri del proprietario, e quindi in massima sono favorevole all'articolo 11 sostituito, ma credo utile ribadire le argomentazioni che vennero fatte dal senatore Frola, in quanto mi pare che abbiano molta importanza. La lettera b) dell'articolo, sulla quale già si rivolse l'attenzione del senatore Frola, è di una importanza tale che eluderebbe l'applicazione dell'articolo stesso. Se noi rimettiamo all'autorità giudiziaria competente il riconoscere in caso di controversia (e questo è perfettamente inutile dirlo, perchè l'autorità giudiziaria non decide che in caso di controversia) che il proprietario non intenda occupare un numero di stanze eccedente la necessità della sua famiglia, tenendo conto dello stato sociale di essa (e qui vi sono degli avvocati i quali mi possono smentire), siccome l'autorità giudiziaria non può sapere quale sia il numero di stanze eccedenti, bisogna che essa ricorra ad una perizia. Su questa perizia può nascere una causa incidentale, nella quale si possono percorrere i tre gradi di giurisdizione; di più c'è un'altra perizia da fare, perizia che sarà bene che l'Ufficio centrale dica di che natura può essere; intendo la perizia riguardante lo stato sociale della famiglia del proprietario. Dunque, anche essendo proprio indulgenti, si avrà per lo meno una causa che, anche se non tirata in lungo da parte dei patrocinanti, può durare tre o quattro anni certamente.

Veniamo al secondo punto delle mie osservazioni che si riferisce al comma c) il quale dice: « sia dato all'inquilino un termine non minore di sei mesi dalla ricevuta disdetta per provvedere allo soggio ». (Io non presenterò degli emendamenti perchè so che sorte hanno gli emendamenti, anche giusti, che non sono accolti dall'Ufficio centrale e dal Governo, ma laccio queste osservazioni perchè il ministero e l'Ufficio centrale ne tengano conto). Ma allora, domando all'Ufficio centrale, come si concilia questo termine, non minore di sei mesi, con la data del 1° luglio 1921, in cui il proprietario ha diritto di abitare la casa?

La terza osservazione, e qui non sono d'accordo con l'onorevole Frola, si riferisce a questo: a me pare che in una causa di contestazione civile com'è questa, che riguarda unicamente

interessi del proprietario e degli inquilini, includere una pena pecuniaria sia inopportuno.

Perciò pregherei l'Ufficio centrale di abbandonare questa pena pecuniaria, che non dovrebbe essere nemmeno oggetto di discussione.

Finalmente ho da fare una osservazione che si riferisce alla fine dell'ultimo capoverso in cui è detto: « l'inquilino non potrà essere costretto in ogni caso a lasciare l'appartamento se non alla data consuetudinaria degli alloggi, la quale sia posteriore alla scadenza del termine di sei mesi per la disdetta ».

Ora, domando, come si concilia questo con le parole « a partire dal primo luglio 1921 », se la data di sei mesi, del lasso di tempo che deve intercorrere dalla disdetta allo soggio deve essere superata dalla data posteriore, qualora la data consuetudinaria sia superiore a sei mesi?

Queste sono le osservazioni che mi permetto di fare e che sottopongo al senno dell'Ufficio centrale e del ministro, sperando che mi diano dei chiarimenti per tranquillare la mia coscienza.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Io, prima che si protragga la discussione del Senato su questo tema, debbo dichiarare che il Governo non ha avuto la possibilità di considerare attentamente l'ultima formula dell'articolo 11, della quale ho avuto definitiva notizia soltanto da pochi minuti.

Ho già fatto presente all'Ufficio centrale che mentre il Governo è disposto a non ostacolare l'attività di emenda delle disposizioni del testo ministeriale che intenda svolgere l'Ufficio centrale è però costretto a fare le sue riserve sulle singole correzioni che vengono suggerite.

Ora, in contemplazione anche della nostra ulteriore responsabilità, debbo osservare che con la nuova formula dell'articolo 11 si sposta, a mio avviso, completamente la situazione così come era prevista dall'articolo 11 del vecchio testo.

La situazione era questa: avevamo da un lato l'inquilino in possesso della sua abitazione e col diritto di avere la proroga: dall'altro il proprietario che non poteva opporsi alla proroga stessa a meno che non dimostrasse di

avere necessità di occupare la casa per abitazione propria o di esservi speciali e gravi circostanze le quali giustificassero la sua opposizione e tra queste andavano annoverati i mutamenti nella costituzione della sua famiglia e della sua attività professionale e il peggioramento delle sue condizioni economiche. Questo articolo 11, come è stato ricordato dall'onorevole Cagnetta e da altri oratori, si ricollegava poi alle disposizioni incluse sullo stesso argomento dei precedenti decreti. Basta porre mente, per convincersene, alla formula adottata nell'art. 3 del decreto 27 marzo 1919, n. 320, e a quella dell'articolo 2 del decreto 24 aprile 1919, n. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione in Roma. In proposito, anzi, era sorta la questione, che è stata qui sollevata dal senatore Cagnetta e dal senatore Pozzo, se le dette disposizioni precedenti dovessero ancora, specialmente quelle per la città di Roma, ritenersi in vigore; questione che può essere risolta separatamente e per la quale mi riservo di pronunziarmi quando sarà riproposta.

Ora col nuovo testo dell'art. 11 la situazione viene ad essere profondamente mutata: purchè si badi anche soltanto alle prime parole della nuova redazione: « A partire dal 1° luglio 1921, il proprietario, ecc. ». Non si potrà negare la fondatezza del mio rilievo.

Di fronte a tale sostanziale mutamento della vecchia disposizione e coerentemente alle riserve che ho fatto innanzi all'Ufficio centrale, io mi permetto di chiedere agli onorevoli senatori la sospensiva della discussione sull'articolo 11.

Noi potremo meglio procedere nei nostri lavori passando all'esame di altri articoli dove s'incontrano minori difficoltà; e quanto alla discussione sull'articolo 11 la riprenderemo dopo.

Così si potrà pure vedere se sia possibile elaborare una nuova formula, mediante opportuni accordi con l'Ufficio centrale ed intanto si eviterà il danno di attardarsi in una discussione che, così come possiamo farla, non porterebbe ad alcuna conclusione.

PRESIDENTE. L'onorevole ministro guardasigilli ha proposto la sospensiva sull'art. 11.

La pongo ai voti.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.  
(È approvata).

## Art. 12.

Il locatore che crede aver ragione per opporsi alla proroga, deve, a pena di decadenza, darne avviso al conduttore, con lettera raccomandata nei termini dell'art. 10.

Ove entro dieci giorni l'inquilino non abbia con eguale formalità accettata la cessione della locazione, il locatore deve, a pena di decadenza, non oltre i successivi dieci giorni, convenire l'inquilino in giudizio dinanzi all'autorità giudiziaria competente, fermi i benefici fiscali stabiliti, per le Commissioni arbitrali soppresse in virtù del seguente articolo, dai decreti luogotenenziali 8 marzo 1917, n. 403, 30 dicembre 1917, n. 2046 e 31 agosto 1918, n. 1076.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Su questo articolo 12, devo dichiarare che l'Ufficio centrale torna alla formula del progetto del Governo, abbandonando la sua perchè è parso, dopo le dichiarazioni del ministro guardasigilli, che fosse più opportuno mantenere la competenza del pretore nel cui territorio trovasi l'alloggio locato. È una maggiore semplificazione. Anche i benefici fiscali furono abbandonati in quanto che erano una novità in questo sistema di legge, per il quale si vuol ritornare gradatamente all'ordinamento comune.

ROTA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ROTA. Debbo fare un'osservazione all'Ufficio centrale: laddove si parla di autorità giudiziaria, sarebbe bene parlare di pretore. Anzitutto perchè i giudizi avanti il pretore sono più spicci che non davanti al tribunale. In secondo luogo, queste controversie sono analoghe a quelle dell'articolo 82 del codice di procedura civile che sono appunto di competenza speciale del pretore. Faccio questa osservazione perchè si veda se è possibile sostituire alle parole « autorità giudiziaria », il « pretore ».

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Ma questo è già detto!

ROTA. Io chiedo che questo sia detto non solo qui, ma anche in altri casi.

PRESIDENTE. L'Ufficio centrale propone che per questo art. 12 si ritorni al testo del Ministero che è il seguente:

## Art. 12.

Il locatore che crede aver ragione per opporsi alla proroga, deve, a pena di decadenza, darne avviso al conduttore, con lettera raccomandata nei termini dell'art. 10.

Ove entro dieci giorni l'inquilino non abbia accettata la cessazione della locazione, il locatore deve, a pena di decadenza, non oltre i successivi dieci giorni, convenire l'inquilino in giudizio davanti il pretore nel cui territorio trovasi l'alloggio locato.

Chi approva questo articolo è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Dopo l'articolo 12 vi sono due articoli aggiuntivi presentati dal senatore Spirito.

Prego il senatore, segretario Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, *segretario*, legge:

## Art. 12 bis.

Per tutti gli effetti dei precedenti articoli 10 e 12, nei comuni in cui l'epoca consuetudinaria per le proroghe e per le disdette per l'anno 1921 si trovi già decorsa all'entrata in vigore della presente legge, il detto termine consuetudinario s'intenderà prorogato, per una volta sola, fino ad otto giorni per il locatario a partire dalla pubblicazione della presente legge nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno, e per altri otto giorni successivi per il locatore.

All'inquilino spetta poi un secondo termine di otto giorni successivi per sperimentare la facoltà a lui derivante dal secondo comma dell'art. 12.

## Art. 12 ter.

In tutti i casi in cui in virtù di questa legge il locatore può chiedere un aumento della pigione, detto aumento dovrà essere domandato mercè lettera raccomandata all'inquilino non oltre il termine consuetudinario per il rinnovo e la disdetta degli affitti; e così per ogni anno successivo fino al termine della locazione.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare il senatore Spirito per svolgere questi due emendamenti.

SPIRITO. Io non ho bisogno di spendere troppe parole per spiegare il concetto di questi due emendamenti; concetto che è già evidente per se stesso.

La prima disposizione tende ad eliminare una lacuna. Questo decreto-legge, che il Parlamento deve convertire in legge, ha la data del 18 aprile 1920, e viene in discussione parecchi mesi dopo. Intanto è avvenuto che il tempo consuetudinario per la rinnovazione o la disdetta degli affitti in alcune città è già decorso. Per esempio Napoli si trova in queste condizioni e, secondo ho appreso dall'onorevole collega Dallolio, anche Bologna.

Or se si lasciasse invariato l'articolo, le città che per quest'anno hanno visto già passare il termine consuetudinario, non sarebbero comprese in questa disposizione.

Con eguale brevità illustrerò il secondo emendamento.

L'articolo da me proposto serve a determinare in quale epoca il locatore debba chiedere l'aumento; questa proposta viene ad eliminare parecchie controversie che potrebbero sorgere, stabilendo che il locatore nell'occasione di rinnovazione dell'affitto debba, nel termine consuetudinario, dire e dichiarare se vuole aumento del canone, e in quale misura.

Se egli non lo fa - a mio giudizio - egli si intende decaduto dal dritto di pretendere un aumento di pigione per quell'aunata.

Nell'anno successivo dovrà ripetersi il medesimo procedimento, e così di seguito.

Queste sono le ragioni dei miei emendamenti, che in sostanza non sono che un chiarimento e una precisione maggiore per la migliore attuazione della legge; e mi auguro che saranno accettati dall'Ufficio centrale e dal Governo.

POLACCO. Prego si dica «rinnovazione» invece di «rinnovo».

SPIRITO. Sta bene.

EINAUDI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale non ha difficoltà di accettare l'art. 12 bis in quanto che esso costituisce chiarimenti che erano necessari alla legge; ma avendo adesso letto la formula dell'art. 12 ter, l'Ufficio centrale è in

dubbio intorno alla necessità di questo articolo inquantochè tutti gli aumenti nelle pigioni sono aumenti automatici che sono portati dalla stessa legge.

Non occorre che ci sia avviso da parte del proprietario; questo non farebbe che complicare le cose e richiederebbe un'inutile corrispondenza.

Dal momento che gli aumenti sono stati stabiliti per legge, che necessità c'è di far passare lettere raccomandate per stabilire un aumento stabilito dalla legge? Una volta che la rinnovazione è stata accordata, si intende accordata a queste condizioni.

SPIRITO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. L'osservazione che mi viene oggi dal relatore, ieri non mi sarebbe stata fatta. La mia proposta si riferisce oggettivamente agli articoli 2, 4 e 5 nei quali, mentre è detto che automaticamente si prorogano gli affitti, non è detto che altrettanto automaticamente si verifica l'aumento delle pigioni.

Il proprietario, così è scritto nel testo dei mentovati articoli, può chiedere l'aumento; è una facoltà che gli è conferita, e se trattasi di una facoltà, dovete stabilire quando egli deve esercitarla, altrimenti si dovrebbero modificare gli articoli già votati. Insomma è necessario per la chiarezza e praticità della legge di determinare quando e come debbano richiedersi gli aumenti; e se restano gli articoli 2, 4 e 5, per intrinseca necessità, ed a complemento dei medesimi, deve accogliersi la mia proposta che aggiunge quello che manca nei citati articoli. Io insisto perciò nelle mie proposte.

ALESSIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Mi pare che l'Ufficio centrale potrebbe accettare la proposta dell'onorevole Spirito, perchè egli si riferisce ad una facoltà del proprietario di poter chiedere gli aumenti. Potrebbe darsi che vi fossero fatti diversi che determinassero il proprietario a non chiedere l'aumento. Se chiede l'aumento è giusto che sia stabilito un termine.

EINAUDI, *relatore*. Anche l'Ufficio centrale allora non si oppone.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'articolo 12 bis proposto dall'onorevole Spirito e accettato dal-

l'Ufficio centrale e dal ministro. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Pongo ai voti anche l'articolo 12 *ter* proposto e accettato dall'Ufficio centrale e dal ministro. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

#### Art. 13.

Dalla entrata in vigore del presente decreto-legge, le Commissioni arbitrali istituite con l'art. 3 del decreto luogotenenziale 8 marzo 1917, n. 403, cessano di esercitare le funzioni ad esse conferite dal predetto decreto e dal successivo decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, numero 2046, o da ogni altra disposizione finora vigente, rimanendo ferma la loro competenza soltanto per la decisione delle controversie pendenti.

MORTARA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MORTARA. Prego l'Ufficio centrale di considerare se non fosse il caso di modificare lievemente le prime parole dell'articolo.

Adesso non si convalida il decreto-legge tal quale come è stato pubblicato, si trasforma in una legge nuova. Questo articolo senza dubbio io credo sarà approvato anche per la ragione che ormai è un anno che le commissioni arbitrali non funzionano più e i loro giudizi sono stati attribuiti al Pretore. Ma dire in un articolo che farà parte di una legge nuova: « dal giorno dell'entrata in vigore del presente decreto cessano » ecc. ecc., non mi pare che sia più in armonia colla situazione che si è andata formando. Si dovrebbe dire che dal giorno in cui entrò in vigore il decreto-legge è cessata la giurisdizione delle Commissioni arbitrali e la loro funzione è trasferita al Pretore. Non formulo io l'emendamento, perchè l'Ufficio centrale, se crede di accettarlo, potrà formularlo anche più esattamente.

PRESIDENTE. Questo risulta anche da quello che si è già detto. Il riferimengo è giusto.

Chiedo al ministro e al relatore se accettano la modificazione proposta dal senatore Mortara.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. L'accetto.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale l'accetta.

Pongo ai voti l'articolo 13 con questa modificazione e cioè che alle parole: « dall'entrata in vigore del presente decreto legge » si sostituiscano le altre « dalla data del 2 maggio 1920 ».

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

#### Art. 14.

Le disposizioni dei precedenti articoli si applicano anche ai subaffitti ed affitti di appartamenti e camere mobiliate, subordinatamente, però, quanto ai subaffitti, al contratto esistente fra il locatore ed il suo diretto conduttore.

(Approvato).

#### Art. 15.

Gli inquilini smobilitati che godono dei vantaggi loro conferiti dal Regio decreto del 15 agosto 1919, n. 1440, potranno, se le loro famiglie hanno percepito il sussidio governativo, scegliere fra l'abbuono delle quote di affitto non corrisposte durante il servizio militare, e ancora dovute per il periodo posteriore al 1° novembre 1920 rinunciando alle misure di favore stabilite dall'articolo 5 del su citato decreto, ovvero il mantenimento di queste misure di favore, con l'obbligo di pagare le quote arretrate di affitto.

(Approvato).

#### Art. 16.

Se una amministrazione comunale concede permessi di sopraccettazione di case abitate da inquilini i quali godono del diritto di proroga sancito dai precedenti e dal presente decreto, può contemporaneamente, qualora riconosca l'esistenza di un interesse prevalente della collettività a nuove costruzioni, abbreviare i termini della proroga di quelle locazioni che necessariamente occorra rescindere per la esecuzione dei lavori. Deve però sempre essere lasciato un periodo minimo di sei mesi dalla data della concessione del permesso.

Simile facoltà compete al comune anche quando i locali da liberare siano destinati ad uso di alberghi; salvo provvedere, se ne sia riconosciuta la pubblica utilità, a trasferire il vincolo della destinazione ad uso di albergo dall'edificio attualmente occupato ad altro nuovo appositamente costruito, il quale offra ai forestieri analoghe comodità.

PRESIDENTE. A questo articolo 16 l'onorevole senatore Scalori ha proposto un emendamento, secondo il quale al primo comma si dovrebbe sostituire il seguente:

« Se un'Amministrazione Comunale concede permessi di sopraelevazione, ampliamento o trasformazione di case, le quali perciò possano disporre di un maggior numero di locali di abitazione, dovrà contemporaneamente, qualora riconosca l'esistenza di un interesse prevalente della collettività, abbreviare i termini della proroga delle locazioni, sanciti dai precedenti e dal presente decreto, in favore degli inquilini di dette case, locazioni che necessariamente occorre rescindere per la esecuzione dei lavori ».

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta l'emendamento dell'onorevole senatore Scalori, dal momento che esso non fa che chiarir meglio il concetto del decreto del 18 aprile 1920, che aveva parlato soltanto di sopra elevazioni, mentre il senatore Scalori aggiunge anche il caso dell'ampliamento e della trasformazione di case, mercè le quali si possa disporre di un maggior numero di locali per abitazione. È questo appunto lo scopo per cui era stato dettato l'articolo 16, e cioè di consentire la produzione di un maggior numero di camere. Sembra perciò all'Ufficio centrale che l'emendamento dell'onorevole senatore Scalori possa essere accettato.

Ad ogni modo indipendentemente da questo emendamento, converrà che sia modificato un successivo articolo, in quanto che la condizione delle case sopra elevate e trasformate non differisce in nulla, per quanto riguarda la sopra elevazione e trasformazione dalle case nuove costruite dopo la data del 28 marzo 1919 accennata all'articolo 18. Se le disposizioni della presente legge non si applicano alle case dichiarate abitabili dopo il 28 marzo 1919, le quali restano perciò libere da ogni vincolo di proroga e limitazione di pigione è evidente che non debbano del pari applicarsi alle parti di case sopra elevate e trasformate.

SCALORI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SCALORI. Avendo l'Ufficio centrale accettato il mio emendamento, se opposizioni non si fanno da altre parti, ringrazio l'Ufficio centrale

e risparmio a me, e soprattutto alla pazienza del Senato, lo svolgimento della mia proposta.

CANNAVINA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. Desidererei un semplice chiarimento dall'Ufficio centrale.

In questo articolo è previsto il caso della rescissione della proroga qualora sia consentita dall'autorità comunale la sopra elevazione dell'edificio, il che presuppone la esistenza di regolamenti locali che disciplinino la materia della sopraelevazione delle tase. Ma se vi ha comuni (e ve ne sono numerosissimi) dove di questi regolamenti non vi è traccia, ed il proprietario vorrà sopraelevare la sua casa, egli avrà o non avrà ugualmente il diritto di abbreviare la proroga per poter innalzare la sua fabbrica? È questo il dubbio che io presento all'Ufficio centrale, perchè si chiarisca bene che la facoltà, concessa ai proprietari dei comuni ove la sopraelevazione è subordinata al permesso dell'autorità comunale, è ugualmente concessa ai proprietari di tutti gli altri comuni che vogliano sopraelevare. In tal caso però bisognerà determinare qual'è l'autorità che avrà competenza ad abbreviare la proroga, giacchè tale autorità con la disposizione in esame è determinata nell'ipotesi di comuni ove esistono regolamenti comunali limitanti la facoltà di sopraelevazione, ma non sarebbe determinata nell'altro caso, che ho avuto l'onore di prospettare.

POZZO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POZZO. Intendevo sottoporre al Senato due osservazioni: nella prima sono stato prevenuto dal mio amico senatore Cannavina, col quale sono pienamente d'accordo. Vi sono infatti molti comuni in cui non esistono regolamenti edilizi, e non occorre nessun permesso dell'amministrazione comunale per fabbricare; l'articolo 16 adunque non dispone per questi casi.

In secondo luogo desideravo far presente al Senato che mi sembra pericoloso, specialmente nei piccoli comuni, attribuire all'amministrazione comunale la facoltà di liberare le case dai vincoli di proroga allorchè necessiti fare sopra elevazioni, aggiunte o trasformazioni. È prudente affidare questa facoltà alle amministrazioni comunali? Noi sappiamo quanto esse siano inquinate dai partiti e dalle fazioni, e

come in conclusione non presentino alcuna garanzia di imparzialità e di giustizia.

D'altra parte, siccome le nuove costruzioni devono essere in ogni modo incoraggiate ed agevolate, si tratti di sopra elevazioni, o di aggiunte, o di trasformazioni utili, specialmente se con esse si venga ad aumentare il numero dei locali di abitazione, così sottopongo agli onorevoli ministri e all'Ufficio centrale la proposta di sostituire all'amministrazione comunale un'autorità che offra migliori garanzie. Io suggerirei il prefetto. (*Commenti*). Non so perchè i prefetti suscitino tante diffidenze! Se non vi piace il prefetto, proporrei l'ingegnere capo del Genio civile.

Non dico il commissario degli alloggi, perchè qui, in Senato, l'aria non mi sembra salubre per questo ibrido funzionario. Certamente l'amministrazione comunale non è quella che offre migliori garanzie, e perciò deve, a mio avviso, essere esclusa; si tratta dunque di sostituire un'altra autorità. Io ho accennato al prefetto, all'ingegnere capo del genio civile, e, se sarà tenuto in vita, anche al commissario degli alloggi; chè, se niuno vi piace, mi rimetto all'Ufficio centrale e al Governo perchè dicano essi quale altra autorità potrebbe sostituire l'amministrazione comunale.

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Certamente le osservazioni che sono state fatte hanno importanza; tuttavia credo sia opportuno mantenersi fermi al testo dell'art. 16, inquantochè anche nei casi in cui in un dato comune non vi sia regolamento edilizio, occorre pur sempre chiedere l'autorizzazione all'autorità comunale; si procederà dunque al difuori del regolamento, ma l'autorizzazione dell'autorità comunale bisognerà sempre richiederla.

Mi pare che l'amministrazione comunale sia la meglio indicata, perchè sta sul luogo; se dobbiamo ricorrere al prefetto, nulla si potrà mai ottenere.

Noi saremmo ben lieti se ci fosse suggerita qualche autorità che fosse più adatta di quella del prefetto, che è la meno adatta. L'amministrazione comunale, per quanto sia partigiana, deve rendersi conto se esista l'interesse generale e prevalente e se, mercè una trasformazione di case, si possa disporre di un maggior

numero di abitazioni. Per tutto questo non occorre che preesista un regolamento, in quanto che basta che l'autorità verifichi che esistono quelle determinate condizioni, che giustificano la trasformazione e la sopraelevazione.

L'Ufficio centrale si mantiene quindi fermo al testo presentato dall'onorevole senatore Scalori.

CANNAVINA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. Resti pure l'autorità comunale in tutti i casi; ma chi emetterà il provvedimento? la Giunta o il Consiglio comunale? ciò importa chiarire in qualche modo e determinare per eliminare difficoltà e lungaggini.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta la proposta dell'onorevole Cannavina perchè dopo le parole « Se un'amministrazione comunale » si mettano le altre « con deliberazione di Giunta ».

PRESIDENTE. Domando all'onorevole ministro se accetta l'aggiunta proposta dal senatore Cannavina.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Accetto.

PRESIDENTE. Pongo allora ai voti anzitutto l'emendamento del senatore Scalori.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Pongo ora ai voti l'intero art. 16 con l'emendamento del senatore Scalori e con l'aggiunta proposta dal senatore Cannavina e accettata dall'Ufficio centrale e dal Governo e cioè dopo le parole « amministrazione comunale » aggiungere « con deliberazione di Giunta ».

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Art. 17.

La proroga obbligatoria stabilita nell'articolo 4 del decreto luogotenenziale 11 agosto 1918, n. 1076, per l'affitto dei locali per esercizio di alberghi e loro dipendenze, cessa di aver vigore col 31 ottobre 1920 o con la scadenza consuetudinaria di tali contratti posteriore a questa data, o anche anteriore se cade nei mesi di settembre o ottobre.

Alla stessa data del 31 ottobre 1920 cessa la facoltà consentita dall'art. 1 del decreto luogotenenziale 3 gennaio 1918, n. 12, ai conduttori di locali per esercizio di albergo e loro dipendenze, di pagare il 50 per cento delle pigioni correnti, iniziandosi dalla data medesima il quinquennio loro assegnato per il soddisfacimento delle rate di affitto non pagate.

Restano ferme le disposizioni del Regio decreto-legge 4 gennaio 1920, n. 1, relative agli edifici destinati ad uso di albergo.

(Approvato).

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Io pregherei che la discussione dell'art. 18 fosse sospesa, perchè esso è così strettamente unito con l'art. 11, di cui il guardasigilli ha chiesta la sospensione, che non è possibile discuterli separatamente.

PRESIDENTE. Domando all'onorevole guardasigilli se accetta questa proposta di rinvio.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Accetto.

PRESIDENTE. Pongo allora ai voti la proposta di rinvio della discussione dell'art. 18, a cui si è associato l'onorevole ministro guardasigilli.

Chi approva questa proposta è pregato di alzarsi.

(Approvato).

#### Art. 19.

Ferma rimanendo la scadenza contrattuale, gli aumenti di pigione portati dagli articoli 1, 3, 5 e 6 della presente legge si applicano anche alle case a qualunque uso destinate, la cui locazione dipende da un contratto in corso avente data certa anteriore al 1° gennaio 1918 e con scadenza posteriore al 30 giugno 1921. Questa disposizione si applica anche ai locali adibiti ad uso di commercio, industria e professione.

L'aumento del canone non potrà prendere inizio se non dopo sei mesi dalla data della relativa richiesta del proprietario da farsi per lettera raccomandata. Il conduttore, ove non intenda di accettare l'aumento, ha sempre facoltà di chiedere lo scioglimento del contratto alla data consuetudinaria più vicina.

Per le case d'abitazione i contratti conclusi e rinnovati con data certa non anteriore

al 1° gennaio 1918 e non posteriore al 15 dicembre 1920 restano regolati a tenore delle convenzioni liberamente consentite dalle parti contraenti.

Per i contratti relativi a case di abitazione consensualmente rinnovati tra il locatore ed il vecchio inquilino con data certa posteriore al 15 dicembre 1920 la pigione convenuta sarà ridotta entro i limiti stabiliti dalla presente legge.

Tuttavia la pigione rimarrà stabilita nella cifra convenuta, ove la locazione sia stata rinnovata per un termine eccedente il 30 giugno 1920.

I contratti stipulati fra il locatore ed i terzi con data certa anteriore al 15 dicembre 1920 e relativi alle case di abitazione contemplate nell'art. 1 della presente legge hanno efficacia anche di fronte all'inquilino.

PRESIDENTE. Il senatore Rota ha proposto a questo articolo il seguente emendamento: nel testo concordato tra l'Ufficio centrale ed il Governo dopo le parole « Ferma rimanendo la scadenza contrattuale » aggiungere le seguenti: « Quando sia posteriore al 30 giugno 1924 ».

Ha facoltà di parlare l'onorevole Rota per svolgere il suo emendamento.

ROTA. Spiegherò in due parole le ragioni della mia proposta. L'aggiunta dopo le parole « Ferma rimanendo la scadenza contrattuale » delle altre « quando sia posteriore al 30 giugno 1924 » è determinata da questa considerazione.

Se uno ha un contratto il quale viene a scadere prima del 30 giugno 1924, egli ha da questa legge tutti gli oneri e non ne trae nessun vantaggio perchè non può più fruire delle proroghe.

Se noi invece accettiamo la dizione « quando sia posteriore al 30 giugno 1924 » si ovvierà a questo inconveniente. Quindi io pregherei l'Ufficio centrale, il quale credo non avrà nessuna difficoltà a farlo, di accettare questa aggiunta.

PRESIDENTE. Domando all'Ufficio centrale se accetta questa aggiunta.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta.

PRESIDENTE. Chiedo all'onorevole ministro guardasigilli se accetta anch'egli l'aggiunta proposta dal senatore Rota.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Accetto.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento del senatore Rota accettato dall'Ufficio centrale e dal Governo.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.  
(approvato).

Ora viene l'emendamento del senatore Maggiorino Ferraris così concepito:

« Ferma rimanendo la scadenza contrattuale gli aumenti iniziali e costanti di pigione, portati dalla presente legge, si applicano anche alle case, a qualunque uso destinate, la cui locazione dipenda da un contratto in corso, avente data certa, anteriore al 1° gennaio 1918 e con scadenza posteriore al 30 giugno 1921. Gli aumenti annuali, progressivi, di cui agli articoli precedenti, si applicano solo in ragione del periodo di proroga dell'affitto portato dalla presente legge al di là della scadenza contrattuale. Questa disposizione si applica anche ai locali adibiti ad uso di commercio, industria e professione ».

Ha facoltà di parlare il senatore Ferraris Maggiorino per svolgere il suo emendamento.

FERRARIS MAGGIORINO. Mi consenta il Senato di chiarire bene questo punto complicato del disegno di legge. Abbiamo anzitutto due articoli 19 che non sono sostitutivi l'uno dell'altro, perchè nulla hanno di comune e regolano materie diverse. Ora, il primo art. 19 secondo me, è caduto e quindi bisogna considerarlo come soppresso, il secondo art. 19, proposto dall'Ufficio centrale, è quello che occorre esaminare; questo articolo non è nè una aggiunta nè un emendamento, è, oserei dire, un nuovo titolo di legge che regola una parte nuova di affitti che non è contemplata negli articoli precedenti; regola i contratti aventi data anteriore al 1° gennaio 1918. La legge ha diviso improvvisamente con questo articolo, di cui non vi era traccia nella prima relazione, i fitti in due grandi categorie: quelli con data anteriore al 1° gennaio 1918 e quelli con data posteriore. I contratti di data posteriore il progetto li rispetta e non porta aumenti, per i contratti con data anteriore, fossero anche del 31 dicembre 1917, siamo passati attraverso tre fasi diverse.

Avevamo, prima, la proposta del Ministero che rispettava i contratti come scadenza e come fitti: a questa proposta l'Ufficio centrale ne ha

sostituita un'altra che invece di trovar posto in questo decreto-legge, trova posto nell'articolo 20 bis aggiunto...

EINAUDI, *relatore*. Questo è soppresso.

FERRARIS MAGGIORINO. Non c'è alcun emendamento che dica che è soppresso, ma, proponendosi oggi un articolo opposto, è evidente che quello deve essere soppresso. Io esamino le tre diverse fasi attraverso le quali è passata questa questione, e siccome la materia è algebrica, se mi sbaglio, mi corregga pure l'onor. relatore che non mi farà dispiacere.

Dunque avevamo una prima proposta del Governo alla quale l'Ufficio centrale ne ha sostituita una sua. L'Ufficio centrale suppone che questi contratti che sono anteriori al 1918 possono provenire da un errore da parte del proprietario nel valutare il corso futuro della moneta e, nei casi di manifesto errore, consente al proprietario un compenso. Per parte mia dichiaro nettamente che in tema di contratti antichi ho sempre ritenuto e ritengo che il proprietario possa, in equità, avere un ragionevole aumento di fitto, non fosse altro per l'aumento delle imposte che ha subito. L'Ufficio centrale nell'art. 20-bis aggiunto proponeva che il Commissario, su parere conforme della Commissione consultiva, potesse accordare al proprietario un aumento di fitto. La Commissione esaminò, a pagina 18 e 19 della dotta relazione, se si dovevano applicare anche in questo caso tutti gli aumenti di fitto, portati dalla legge. Ma respinse questa proposta e, siccome questa proposta è venuta invece in terza edizione, mi permetta il Senato di citare le parole stesse della relazione dove si dice che colpire l'inquilino che ha un contratto in corso con gli stessi oneri « sembrò non fosse compatibile con l'economia del decreto ». Si dovette perciò escludere la possibilità che ai canoni stipulati si applicasse altresì l'aumento portato dall'articolo 19 aggiunto. Invece, nella terza proposta, l'Ufficio centrale pone a carico degli inquilini, con contratti anteriori al 1° gennaio 1918, tutte le varie specie di aumenti e tiene ferma solo la scadenza del contratto. Se quindi la posizione giuridica è esatta, quella, che ho cercato di comprendere attraverso questi diversi articoli, è la seguente: un inquilino ha il contratto fatto prima del 1918 che quindi può andare fino al 1922 ed oltre; in genere

nell'alta Italia i contratti si fanno per sei o per nove anni ed i contratti fatti nel 1916 e 1917 sono tuttora in vigore e lo saranno al prossimo luglio. Fino allora questi inquilini devono pagare l'aumento iniziale, che io pure accetto per dare un compenso alle maggiori imposte, ma devono pagare anche, a me pare, l'aumento annuale del trenta per cento o venti per cento, quello che sarà.

Ora questa disposizione, per servirmi del pensiero del relatore, parmi vada contro l'intera economia della legge. Che cosa essa si propone? La legge è di proroga dal 1921 al 1924 degli affitti in genere. Allora l'Ufficio centrale dice: « in compenso del diritto che l'inquilino acquista di restare nell'appartamento, paga un aumento di fitto al proprietario ». Ma l'inquilino, che ha il suo contratto in corso, non ottiene niente dal proprietario, non resta nella casa per la proroga legale e per il favore del legislatore; egli vi resta perchè ha firmato liberamente un contratto come lo ha firmato il proprietario. Quindi, salvo quella indennità che si vuol dare al proprietario, e che non era riconosciuta nel primo progetto del Governo, è evidente che cessa la ragione di un corrispettivo annuale. Chi sta in casa perchè ha un contratto di affitto, vi sta in base al suo diritto, e questo contratto e diritto deve essere, a mio avviso, rispettato.

Che cosa si è proposto dall'Ufficio centrale? Di ritornare alla libertà delle contrattazioni. Ma qui noi abbiamo la più perfetta libertà di contrattazione; abbiamo proprietari e inquilini che nel 1916-17 hanno fatto dei contratti di affitto, tenendo conto delle condizioni del momento, e la legge invece di rafforzare quella libertà di contrattazione, la distrugge.

Desidero esser breve, e per quanto il problema delle case mi attirasse, non ho parlato nè nella discussione generale nè sugli articoli, per facilitare il compito difficile ed improbo del Governo, dell'Ufficio centrale e del Senato; ma qui siamo di fronte, non solo a un vero caso di equità, ma ad un caso in cui l'Ufficio centrale, in piena buona fede, perchè tutti possiamo avere opinioni divergenti su questa materia, annulla la libertà contrattuale fra inquilino e proprietario, annulla un patto liberamente stabilito, va oltre i limiti dell'equità, va in parte contro le dichiarazioni precise, esplicite di equità

e giustizia contenute nella sua relazione. Io quindi voglio credere che si tratti di una semplice svista, e dal Governo e dalla benevolenza dell'Ufficio centrale aspetto delle dichiarazioni, senza le quali gli inquilini d'Italia, che hanno fatto dei contratti anteriori al gennaio 1918, vedrebbero violato il loro diritto.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Il senatore Maggiorino Ferraris ha sollevato certamente una questione della più alta importanza, in quanto che questo articolo 19 aggiunto, nei suoi primi comma stabilisce un principio che non era contenuto nel decreto-legge originale. Certamente il sistema precedente portava a delle conseguenze alquanto diverse in quanto che in una prima fase questo articolo era stato introdotto nel decreto-legge per il Commissario degli alloggi in quantochè si era ritenuto che i Commissari degli alloggi fossero gli organi più opportuni per poter esaminare caso per caso se fossero dovuti o non questi aumenti d'affitto anche per le case per cui esisteva un contratto in corso. Ma il Governo ha fatto rilevare all'Ufficio centrale e questo si è persuaso della giustezza del rilievo, che il decreto-legge sui Commissari degli alloggi non era il luogo più opportuno per una disposizione di questo genere; perchè tale decreto aveva carattere puramente transitorio e stabiliva delle funzioni che si riferivano semplicemente alla risoluzione delle controversie che potessero nascere in questa materia. Ma la disposizione dell'art. 20-bis era una questione che investiva la materia degli affitti e quindi era una questione che doveva trovare il suo posto non nel decreto-legge sui Commissari degli alloggi, ma nel decreto-legge sugli affitti.

Perciò la questione è quella di esaminare se questa sia una disposizione giusta o non giusta: se si tratta di una disposizione che meriti di essere approvata o non.

Ora qual'è il fondamento di questa norma la quale è introdotta nell'art. 19? Questo: che prima di una certa data, che l'articolo stabilisce al 1° gennaio 1918 (ma potrebbe essere anche stabilito in una data diversa e più opportunamente è stato rilevato che sarebbe quella dell'armistizio o quella più vicina ad esso, come il 1° gennaio 1919), le condizioni

monetarie ed economiche erano completamente diverse da quelle di oggi; cosicchè i contratti fatti anteriormente a quella data erano stati fatti ignorando come queste condizioni dovevano venire a mutarsi per circostanze completamente estranee alle due parti contraenti, le quali si erano immaginate di contrattare sulla base di una lira avente una importanza monetaria che non ritenevano dovesse poi cambiare.

Pertanto questo articolo 19, movendo dalla premessa fatta, viene a ristabilire quell'equilibrio che le due parti originariamente avevano insieme convenuto. Se per esempio avevano convenuto due mila lire per una certa serie di anni e se poi le cose sono soltanto cambiate per cui la somma viene ad essere diversa, allora dopo qualche oscillazione che è perfettamente compatibile in una materia così difficile, si è venuti a concludere se è giusto per i contratti già rinnovati per virtù di legge stabilire certe percentuali d'aumento del 30, 25, 20 e 15 per cento per ogni categoria d'appartamenti. La medesima ragione che vale per questi appartamenti sussiste anche per le locazioni che dipendono da un contratto precedente a quello della data che qui è stabilita nel 1° gennaio 1918, data questa che si è riconosciuto non comporti una diversità sostanziale da un caso ad un altro. Quale regola poteva essere applicata? Quella di apportare a quei contratti le stesse percentuali d'aumento degli altri rinnovati per legge. Prima l'articolo era stato formulato diversamente inquantochè quella proroga di un anno solo era di carattere straordinario ed era venuto a capitare lì, in via puramente transitoria con aumenti rilevanti ritenuti da molti eccessivi; tantochè per prudenza si era detto di non applicarla a questi contratti ancora in corso e dipendenti da una convenzione anteriore al 1° gennaio 1918.

Ma dopo che le idee si sono chiarite, dopo che altre percentuali si sono sostituite, non si vedrebbe la ragione per cui queste percentuali non dovrebbero essere applicate a tali contratti.

Queste sono le ragioni per cui l'Ufficio centrale, d'accordo col Governo è arrivato a quest'ultima formulazione che a noi sembra equa ed in base alla quale l'Ufficio centrale non crede di poter accogliere l'emendamento del

senatore Maggiorino Ferraris; e non solo per queste ragioni sostanziali ma anche per una ragione formale. Io non ho ben capito ancora in che cosa consista il suo emendamento. Ma questo ha importanza trascurabile, perchè la sostanza è che egli voleva proporre un aumento diverso da quello delle altre case. Io non credo si possa applicare un aumento diverso da quello applicato per le altre categorie.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Io vorrei semplicemente fare una domanda al senatore Maggiorino Ferraris.

L'articolo 19, come lo ha ampiamente illustrato il senatore Einaudi, è stato dettato all'intento di regolare i contratti in corso.

Il provvedimento eccezionale era stato già preparato per essere inserito in altro decreto e da questo venne poi trasportato nel decreto di cui ora si discute.

Ora sostanzialmente, se ho bene inteso il concetto dell'onorevole Maggiorino Ferraris, la disposizione proposta nel suo articolo aggiuntivo dovrebbe sostituire...

FERRARIS MAGGIORINO. Il primo comma.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Tutti e due gli articoli non possono essere accolti. La proposta del senatore Ferraris è diversa dalle disposizioni preparate dall'Ufficio centrale che considerano tutti i vari casi.

Nella prima parte dell'articolo proposto dal senatore Ferraris si vorrebbe stabilire precisamente quanto è già detto nell'articolo dell'Ufficio centrale e per questa parte quindi l'emendamento non avrebbe ragione di essere.

Prosegue però l'emendamento medesimo con la seguente dizione: « gli aumenti annuali progressivi di cui agli articoli precedenti si applicano solo in ragione del periodo di proroga dell'affitto portato dalla presente legge al di là della scadenza contrattuale ».

Questa è una novità. Io non so se con essa il senatore Ferraris intenda di specificare distinguendo gli aumenti costanti da quelli gradualità.

FERRARIS MAGGIORINO. Sì, sì.

FERRA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Se è così, io credo che la questione è già risolta dal testo concordato dall'Ufficio centrale nel senso indicato dall'onorevole Einaudi, e ritengo che l'onorevole Ferraris potrebbe ritirare la sua proposta.

FERRARIS MAGGIORINO. Ringrazio l'onorevole ministro guardasigilli e sono lieto di dirgli che egli ha perfettamente compreso l'articolo quale da me è formulato: si tratta semplicemente del 1° comma che va sostituito al 1° comma dell'articolo 19 dell'Ufficio centrale.

Ed infatti il mio emendamento dice: « Al 1° comma dell'articolo concordato sostituire il seguente ». Il resto dell'articolo, per quanto mi riguarda rimane invariato.

Ringrazio pure il relatore perchè, anzitutto, ha riconosciuto che l'interpretazione da me data a questa difficile materia era esatta.

E lo ringrazio tanto più perchè ha dichiarato che l'opinione dell'Ufficio centrale è mutata e, da una prima proposta che io accettai, l'Ufficio centrale è passato ad una seconda proposta che mi duole di non poter accettare.

\* Mi permetto di spiegare brevemente la questione.

Non è un caso singolo, onorevole ministro. Questa disposizione regola forse la situazione di mezzo milione, e forse anche più, di inquilini i quali hanno contratti in corso. In Italia abbiamo cinque milioni di inquilini ed è molto probabile perciò che ci sia un mezzo milione ed anche più di inquilini che abbiano contratti in corso anteriori alla data del 1° gennaio 1918, data puramente arbitraria, nel senso buono della parola. Dunque qui si tratta di regolare la sorte di un grande numero di famiglie che hanno i loro contratti in corso e che devono pur sapere a quali oneri dovranno sottostare e per quali ragioni.

Dunque qui ci sono due aumenti. L'economia del progetto di legge si basa sopra questi aumenti: un aumento iniziale ed un aumento graduale progressivo annuale nel caso di proroga dell'affitto. L'Ufficio centrale aveva proposto che a giudizio del Commissario degli alloggi gli inquilini aventi contratto in corso, potessero essere, in via di giustizia e di equità, chiamati a pagare l'aumento iniziale costante e fisso...

EINAUDI, *relatore*. No, no. Questi inquilini dovevano pagare gli aumenti portati dal decreto 18 aprile 1920 e cioè il primo ed i successivi.

FERRARIS MAGGIORINO. Ma gli altri sono venuti soltanto con gli emendamenti successivi. Infatti, a pag. 18 e 19 della relazione, lei diceva che l'estendere ai contratti anteriori al 1918 tutti gli aumenti portati nelle diverse categorie di città non fosse compatibile con l'equità del decreto.

EINAUDI, *relatore*. Ma questo non ha che fare con la questione.

FERRARIS MAGGIORINO. Eppure la questione è questa e perciò pregherei che la discussione sopra questo articolo fosse sospesa e la questione venga ristudiata.

Come ho detto, c'è forse un mezzo milione di inquilini che vanno ad essere regolati da questo articolo. L'onorevole ministro dice che questi inquilini non dovranno subire aumenti; il relatore invece sostiene che dovranno subire aumenti pari a tutti gli altri inquilini. In questa profonda divergenza di idee, in questo grave conflitto d'interpretazione tra Governo e relatore...

FERRA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Ma se fra il Governo e l'Ufficio centrale v'è accordo perfetto!...

FERRARIS MAGGIORINO. Non nell'interpretazione dell'articolo c'è questo accordo perfetto.

Ad ogni modo, ripeto, dato il gran numero di persone cui la cosa interessa, pregherei perchè la questione ristudiata stabilisca con maggiore equità la situazione degli inquilini che hanno un contratto in corso.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Debbo chiarire la questione degli aumenti iniziali. Anche la formula dell'articolo 20 *bis*, aggiunto nel testo del decreto sul commissario degli alloggi, diceva: « su parere conforme della Commissione consultiva, il commissario degli alloggi può, su richiesta del proprietario e sentito l'inquilino, estendere, ferma restando la scadenza contrattuale, gli aumenti di pigione portati dal Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477, escluso quello di cui all'articolo 19 »: ma esclude soltanto questo; e gli altri non erano uno solo

ma parecchi e cioè per le case della seconda categoria un primo del 25 per cento e un secondo del 10 per cento, per quelle di terza, un primo del dieci ed un secondo pure del dieci ed altrettanto per quelle della quarta.

Tutti questi aumenti erano estesi e non il solo aumento iniziale, intendendosi come aumento iniziale quello che comincia dal primo agosto 1920.

Io dunque non saprei comprendere la ragione di giustizia per cui si ammetterebbe la giustizia del primo aumento e non dei successivi.

Se c'è una ragione di giustizia di estendere l'aumento anche ai contratti in corso, la medesima ragione di giustizia che vale per il primo vale anche per il successivo, perchè tutti dipendono dal criterio, che quando questo contratto fu stipulato non si prevedeva la situazione che si sarebbe creata dopo la data del primo gennaio 1918.

*FERRA, ministro della giustizia e degli affari di culto.* Chiedo di parlare.

**PRESIDENTE.** Ne ha facoltà.

*FERRA, ministro della giustizia e degli affari di culto.* Io ho cercato di chiarire a me stesso quello che l'onorevole Maggiorino Ferraris aveva così egregiamente detto e dichiarato che, a parer mio, sarebbe preferibile mantenere la redazione dell'art. 19 così come è stato ultimamente formulato d'accordo tra l'Ufficio centrale e il Governo e che serve a regolare tutte le possibili situazioni di fatto.

Non ho creduto di sollevare dei dubbi, che avrebbero portato necessariamente alla conclusione di adottare la sospensiva; se ciò avessi inteso di fare, avrei presentato senz'altro esplicita proposta di sospensione.

Accettato l'articolo nella locuzione concordata con l'Ufficio centrale, non posso che invitare il Senato ad approvarlo.

**PRESIDENTE.** Domando all'onorevole senatore Maggiorino Ferraris se insiste nel suo emendamento.

*MAGGIORINO FERRARIS.* Non insisto.

*CANNAVINA.* Chiedo di parlare.

**PRESIDENTE.** Ne ha facoltà.

*CANNAVINA.* Chiedo poco fa chiarimenti sul perchè nel terzo alinea dell'articolo 19 aggiunto siano state fissate due date: il primo gennaio 1918 e il 15 dicembre 1920, giacchè,

nel periodo di tempo compreso fra queste due date, i contratti stipulati resterebbero quali convenuti non essendo ad essi applicabili le disposizioni della presente legge. Rilevavo come la data del 1° gennaio 1918 - così mi pare almeno aver udito dalle labbra autorevoli dell'onorevole relatore - non avesse una precisione assoluta e si potesse anche spostare.

**PRESIDENTE.** Per la chiarezza della discussione ricordo che i due termini si riferiscono a due casi differenti; non si può connettere la data del 1° gennaio 1918 del primo comma con quella del 15 dicembre 1920 dell'ultimo: sono due cose che non hanno niente a che fare.

*CANNAVINA.* Allora io mi occuperò della seconda data, la sola influente sul ragionamento che farò, quella del 15 dicembre 1920. E domando: qual'è il criterio con cui la Commissione ha fissato tale data?

Essa infatti segna un termine di enorme distinzione fra contratti di locazione, fermando esser regolate dalla sola legge del contratto le locazioni stipulate prima del 15 dicembre, e invece dalle disposizioni della presente legge le locazioni stipulate dopo il tale giorno, pur essendo le une e le altre solennizzate sotto lo impero dello stesso decreto-legge 18 aprile 1920. Perchè tale differenza?

Può bene giustificarsi la prevalenza assoluta della legge di contratto per stipulazioni avvenute dopo il 18 aprile 1920 fra proprietari e nuovi inquilini, per il rispetto al diritto che si è creato legalmente in favore di questi ultimi e per la necessità di dare a costoro l'abitazione che essi si sono assicurata stipulando appunto all'ombra delle norme sancite dal decreto-legge. E però, se questo liberava un gruppo di abitazioni nel 1921 e così negli anni successivi altri gruppi, ben deve ritenersi per necessità di fatto e di diritto valida la convenzione stipulata fra proprietari e nuovi inquilini per il periodo posteriore all'epoca della libera contrattazione già sancita e fissata dal decreto-legge. Ma se i contratti dopo il 18 aprile vennero rinnovati con i vecchi inquilini a ben diverse e più onerose condizioni, perchè la libertà di contrattazione, riconosciuta ormai col decreto-legge e, d'altra parte, la mancanza di case di abitazione, crearono a pro del proprietario la condizione privilegiata di imporre la legge all'inquilino, il quale, per non restar senza abi-

tazione, ha dovuta subirla, non veggo ragione per cui tali contratti rinnovati non debbano invece sottoporsi alle nuove norme dettate in sede di conversione in legge del decreto 18 aprile. In sostanza, il nuovo contratto con l'antico inquilino deve ritenersi sostanzialmente come proroga del vecchio quando nuove norme in sede di convalida, sono dettate nei fini della proroga di diritto, oggetto del decreto legge; donde tali nuove norme e non altre convenzionali devonsi per giustizia applicare ai contratti rinnovati dopo la pubblicazione del decreto-legge poscia modificato.

Quindi a me sembra che bisogni distinguere: per i nuovi inquilini restino pur fermi i contratti con essi stipulati, invece ai contratti rinnovati con gli antichi inquilini dopo il 18 aprile 1920 si applichino le norme dettate dalla odierna legge quali che siano i termini delle avvenute stipulazioni. In conseguenza ritengo che il terzo alinea dell'articolo 19 debba andare così modificato: sopprimere le parole « e rinnovati », aggiungendo poi un capoverso così concepito: « Saranno invece applicate le disposizioni della presente legge ai contratti rinnovati dopo il 18 aprile 1920 ».

Mi auguro che l'Ufficio centrale e il ministro vogliano accettare le mie proposte che mi pare meglio rispondano al concetto informatore dell'articolo 19 ed a criteri di giustizia verso tutti gli inquilini tenendo conto delle varie condizioni in cui essi si trovano di fatto e di diritto.

SPIRITO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Permetta, onorevole Presidente, l'emendamento dell'onorevole collega Cannavina si riferisce al terzo comma: a me pare che invece di « rinnovati » dovrebbe leggersi « o rinnovati ».

CANNAVINA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. Anche se, come ha detto l'onorevole Spirito, dovesse leggersi « o rinnovati », a mio avviso dovrebbero sempre essere soppresse tali parole perchè i contratti stipulati sotto l'impero del decreto 18 aprile 1920 non è giusto che restino in vita con quelle norme, che oggi sono mutate in conseguenza della conversione in legge; è giusto invece che essi siano regolati da questa stessa legge che modifica

e corregge il decreto e con questo forma un tal tutto logico-giuridico. Cosicché il terzo alinea deve restare soltanto per i contratti nuovi stipulati con i terzi dai proprietari, e quindi va soppresso l'inciso « e rinnovati » mentre, poi per salvare i contratti vecchi e farli entrare nell'ambito di questa legge io propongo appunto l'aggiunta che or ora ho presentata.

POZZO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POZZO. Sarebbe opportuno che l'onorevole ministro e l'Ufficio centrale aderissero alla proposta dell'onorevole Maggiorino Ferraris di rinviare questo articolo per un ulteriore esame. Si tratta di disposizioni di somma importanza, venute avanti al Senato in una veste molto diversa di quella prima proposta, senza alcuna illustrazione, cosicché non fu possibile ponderarle per formarsi un'idea chiara.

Comunque, sottopongo per parte mia alcuni dubbi e chiedo all'Ufficio centrale e all'onorevole ministro qualche chiarimento.

Nelle diverse parti dell'articolo 19 aggiunto si fa sempre accenno alla data certa. Ora io domando all'onorevole ministro e all'Ufficio centrale: che ne sarà dei contratti che non hanno data certa? La data certa si acquista con la registrazione (a parte gli altri modi indicati dal Codice civile, ma che hanno rarissimo riscontro; intendo dire la morte e la fisica impossibilità di sottoscrivere). La registrazione incombe a entrambe le parti, ma d'ordinario ne è lasciata la cura al locatore, a cui carico le leggi fiscali pongono le penalità in caso di inosservanza. Si farebbe dunque pesare sull'inquilino l'omissione del locatore.

D'altra parte è certo, che allo stato della legislazione, fino a quando non sia stabilita la nullità degli atti non registrati, anche i contratti senza data certa hanno pieno vigore fra le parti.

Ora qui si tratta di regolare i rapporti tra i locatori e gli inquilini, e non di modificare le leggi fiscali; la data certa va considerata esclusivamente nei rapporti fra i contraenti e i terzi, e non nei rapporti fra i locatori e gli inquilini, quindi deve essere stabilita la necessità della data certa solo là dove si intendono regolare gli effetti che i contratti hanno nei rapporti coi terzi.

A questo riguardo anzi devesi tener conto.

del fatto che durante il regime di proroga è sorto il dubbio se la registrazione delle proroghe fosse obbligatoria; in quantochè, non essendovi alcuna convenzione tra le parti, nè scritta, nè verbale, e neppure alcuna riconduzione tacita, imperocchè le proroghe vennero disposte per legge, in realtà non vi era alcun atto o contratto verbale, neanche tacito, da registrare.

Se ben ricordo, per chiarire questo dubbio venne presentato al Ministero delle Finanze un espresso quesito. Il Ministero delle Finanze, ispirandosi all'interesse fiscale, disse che si doveva denunciare la proroga legale. Veramente nel nostro ordinamento fiscale questa è una novità; la legge parla di atti o di convenzioni verbali, non di proroghe legali. Ma, comunque sia per quel che riguarda il fisco, è certo che le convenzioni liberamente consentite tra le parti, abbiano o no data certa, devono nei loro rapporti essere rispettate.

Quando si dovrà fare uso dell'atto, se vi è un atto, quando si dovrà ricorrere al magistrato, si vedrà se siasi o meno ottemperato alla legge fiscale, ma non si può far dipendere la sussistenza e la validità della convenzione nei rapporti tra le parti dalla mancata registrazione.

Nell'ultimo capoverso dell'articolo in esame poi si dice che i contratti stipulati tra il locatore e i terzi, con data certa anteriore al 15 dicembre 1920, e relativi alle case di abitazione contemplate nell'articolo 1 della presente legge, hanno efficacia anche di fronte agli inquilini.

Cosa si intende di dire con questa disposizione? Le case di abitazione contemplate nell'articolo 1 della presente legge sono quelle di prima categoria, e così, per Roma, quelle con pigione superiore a lire 6000 annue.

Si intende forse di dire che chi ha affittato o comprato l'appartamento prima del 15 dicembre 1920 ha diritto di andare al possesso, rendendosi così caduca ogni proroga?

È venuta avanti al Senato, come in una film cinematografica, una serie di proposte con trasformazioni continue, ad ogni seduta, ad ogni ora, senza alcuna illustrazione; non è quindi facile comprenderne la portata. Poiché già vennero rinviati all'Ufficio centrale altri articoli, non vi è una ragione plausibile

l'Ufficio centrale e il Governo non accettino la proposta del senatore Maggiorino Ferraris.

PRESIDENTE. Ma il senatore Ferraris Maggiorino non ha fatto una proposta di sospensiva, e se ella voleva farla non doveva entrare in merito.

POZZO. Nulla osta a che io stesso proponga la sospensiva, e ormai ne ho già detto anche le ragioni.

SPIRITO. Domando di parlare contro la sospensiva.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Son diversi giorni che noi discutiamo il presente disegno di legge: questo articolo 19 non è nuovo; ne abbiamo avuto il testo da tre o quattro giorni, e ciascuno ha potuto fare le sue considerazioni. Abbiamo ora ascoltato quelle dell'onorevole Maggiorino Ferraris e dell'onorevole Pozzo; se vi sono altre osservazioni, sentiamole, discutiamole così come si discutono tutte le leggi; ma non si deve rimandare un articolo, solo perchè non tutti gli onorevoli senatori hanno la medesima opinione; quindi ritengo che per porre fine alla discussione e per non andare all'infinito, si debba respingere la proposta di sospensiva. (*Approvazioni*).

PRESIDENTE. L'onorevole Pozzo insiste nella sua proposta?

POZZO. Non insisto ma prego l'onorevole relatore dell'Ufficio centrale di volere illustrare queste disposizioni. (*Commenti*).

SPIRITO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Spirito.

SPIRITO. Ho chiesto la parola per un chiarimento, il quale potrà servire altresì come una risposta, alle osservazioni dell'onorevole Pozzo in ordine all'articolo 19 che discutiamo.

Io non sono l'autore dell'articolo, quindi non ne assumo la difesa; osservo che si tratta un po' di termini empirici opposti nel medesimo, cosicchè si poteva mettere il giorno 15 dicembre 1920, o il 1° di dicembre, o qualche altra data. A me sembra che l'Ufficio centrale abbia avuto questo concetto: quando l'inquilino ha stipulato il contratto in un'epoca, in cui era sospinto, assillato dalla necessità di assicurarsi l'alloggio, cioè nel termine consuetudinario, in tale condizione l'inquilino se non è stato pro-

priamente iugulato, certo non ebbe piena libertà di azione.

Quando invece anteriormente, in tempo abbastanza lontano dal termine consuetudinario per le rinnovazioni, liberamente il locatario sottoscrive il contratto ed accetta date condizioni, magari un po' onerose: in questa situazione di fatto e di diritto, e credo di interpretare il pensiero dell'Ufficio centrale, il contratto liberamente formato tra le parti, senza nessuna impellente necessità e senza sospetto di coercizione, non autorizza a mettere in dubbio la libertà piena del consenso dei contraenti. Ebbene, a giudizio dell'Ufficio centrale, tali contraddizioni devono rimanere e ad esse non sarebbero applicabili le disposizioni della presente legge.

POZZO. Ho parlato di data certa.

SPIRITO. Non credo che a coloro che non rispettano i doveri sia riservato un diritto a parte; chi non osserva l'obbligo della registrazione dei contratti, subisce le alte ed i danni di questa mancanza.

Passando alla sostanza delle cose, con questo articolo l'Ufficio centrale mi sembra che abbia voluto dare una protezione a quanti hanno stipulato contratti dopo il 15 dicembre 1920, così agli inquilini i quali abbiano rinnovato il loro fitto, come ai terzi, cioè ai nuovi inquilini. Tutti costoro, avvicinandosi l'epoca consuetudinaria, si sono trovati nella necessità di dover subire anche le esagerate richieste dei proprietari. È inutile fare dei casi, ciascuno ne ha degli spettacolosi da raccontare. A questa concezione si riporta anche la ragione della osservazione da me fatta prima, e che con piacere ho visto accettata dall'onorevole relatore, e cioè che al terzo comma di questo articolo 19, si debba dire: « contratti conchiusi o rinnovati ». Non è indifferente la particella *o*; difatti contratto concluso è quello fatto con un terzo; contratto rinnovato è quello stipulato col precedente inquilino.

Fermato ciò, reca meraviglia il quarto comma dell'articolo 19, il quale sancisce che l'inquilino il quale abbia rinnovato i contratti per un canone superiore a quello che la legge stabilisce, ha il diritto di mantenerlo nei limiti della legge, vale a dire che si dovrà dedurne il maggior canone promesso o pagato.

Ma vi è una evidente deficienza: perchè al-

trettanto non si è stabilito per i casi, che anche avete detto di voler proteggere, di contratto con un inquilino nuovo? Il mio dubbio è ragionevole, perchè essendo identica la ragione della legge, come ha inteso l'Ufficio centrale, fra contratti di rinnovazione con l'inquilino e contratti con terzi di data certa posteriore al 15 dicembre 1920 per case lasciate libere, essi essendo soggetti alla stessa legge, debbono egualmente goderne le provvidenze e protezioni. Ritengo che l'Ufficio centrale sia caduto in una involontaria omissione.

In breve, io faccio proposta che la dichiarazione della riduzione del canone, alla misura che stabilisce la legge, venga espressamente estesa eziandio ai contratti nuovi. Su questo non mi pare possa cader dubbio, perchè se ne ha conferma in tutta l'economia dell'articolo 19.

Imperocchè essendosi stabilito che si debbano garantire gli uni e gli altri inquilini, ugualmente essi debbono beneficiare della riduzione. Anzi io andrei più in là nella semplificazione. Questo comma 4° sarebbe inutile, perchè, dal momento che si è determinato che questa legge si applica alla doppia specie di contratti da me indicati, evidentemente, dove essi eccedono, viene di necessità, di ineluttabile conseguenza, la riduzione del canone.

Ecco perchè mi permetto di proporre al Senato che al comma 4° sia apportata una lieve aggiunta che comprenda i contratti stipulati con i terzi; e non dubito che l'Ufficio centrale sarà consenziente, trattandosi più che altro di un chiarimento all'articolo da esso proposto.

CANNAVINA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CANNAVINA. Per i contratti liberamente stipulati con nuovi inquilini si è d'accordo. Se la promulgazione della futura legge dovesse riguardare tali contratti si genererebbero grandi confusioni ed incertezze turbando anche di più la tranquillità degli inquilini: insomma, si complicherebbe la situazione.

Il disaccordo sorge per i contratti rinnovati con vecchi inquilini. Io non veggo perchè tali contratti rinnovati con gli antichi inquilini debbano restare validi qualora abbiano una data anteriore al 15 dicembre 1920, e debbano invece essere regolati con le nuove norme qualora essi siano stati rinnovati dopo il 15 dicembre 1920. Io domando e dico: se al 18 aprile

1920 è sopravvenuto il decreto-legge che libera le abitazioni e i negozi in una certa determinata epoca, ogni contratto rinnovato dopo la data del decreto ha dovuto necessariamente subire la influenza di questo, quindi, modificato il decreto, deve modificarsi il contratto in conformità delle nuove disposizioni, senza distinguere, come propone l'Ufficio centrale, fra contratti stipulati prima o dopo il 15 dicembre 1920, data che risulta arbitrariamente fissata o per lo meno non affidata a una qualsiasi plausibile congettura.

Mi spiego con un esempio. Un nostro illustre ed autorevole collega aveva in locazione un appartamento per la pigione annua, se non erro di lire seimila.

Publicato il decreto legge nell'aprile 1920 che liberava l'appartamento col 1° luglio 1921, il proprietario si è rivolto all'inquilino e gli ha tenuto il seguente discorso: « col 1° luglio 1921 voi sloggerete perchè la casa ritorna in mia libera disponibilità; se volete restare nell'appartamento dovete corrispondermi la pigione di ben lire diciottomila ».

L'inquilino, il nostro collega che nel luglio 1921 avrebbe dovuto sgombrare, ha dovuto subire tale ferrea condizione di cose creata dal decreto legge stipulando la rinnovazione iugulatoria del contratto proprio dopo il 18 aprile ma prima del 15 dicembre.

Perchè tale contratto dovrebbe restare immutato ed estraneo alle nuove condizioni di proroga?

Perciò proponevo e propongo tuttavia di sopprimere le parole « o rinnovati » che leggonsi nel terzo alinea. E poichè mi avveggo che la rinnovazione degli antichi contratti è contemplata nel comma quarto, in luogo di proporre un capoverso esplicativo inutile, propongo un semplice emendamento nel senso che in detto quarto comma alla data 15 dicembre 1920 si sostituisca quella 18 aprile 1920 che è quella dell'andata in vigore del decreto-legge.

Su ciò attendo le determinazioni dall'Ufficio centrale e dal ministro.

EINAUDI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Ringrazio il senatore Spirito della chiara esposizione che ha fatto del significato delle cause transitorie, perchè l'art. 19 è quello che comprende le dispo-

zioni transitorie del decreto legge 18 aprile 1920, come era stato formulato originariamente alle disposizioni della legge come sta elaborandosi adesso. Fra i due regolamenti c'è un periodo intermedio che occorre disciplinare.

Il senatore Spirito ha messo molto limpidamente in luce le ragioni per le quali è stata scelta la data del 15 dicembre; inquantochè l'Ufficio centrale, d'accordo col Governo, ha ritenuto che fino a questa data dovesse mantenersi fede non solo ai contratti, ma anche alla legge vigente. Il rispetto alla legge vigente ha guidato l'Ufficio centrale nello stabilire questa data, inquantochè si è detto che il decreto aveva valore di legge e doveva regolare i rapporti fra le due parti. Proprietario e inquilino, sapevano che quell'appartamento a una certa data, primo luglio 1921, diventava libero, quindi hanno fatto il contratto in previsione di questa libertà. Noi riteniamo che fino a una certa data non vi sia stato jugulamento; però si è ritenuto che questo potesse avvenire a partire dal 15 dicembre e i contratti non potessero più liberamente essere consentiti, ma fosse l'urgenza che spingesse gli inquilini a rinnovare il contratto.

E allora interviene il legislatore e dice: I contratti conclusi dopo la data del 15 dicembre sono considerati disadatti alle nuove condizioni di aumento di pigione come sono stabilite dalla legge che andiamo formulando.

Questo spiega la ragione per cui non possiamo accettare l'emendamento Cannavina perchè egli riporterebbe quest'idea del jugulamento fino al 18 aprile 1920 e direbbe che fino d'allora coloro che hanno rinnovato i contratti si trovano sotto l'impero della necessità e non potevano fare a meno di farlo.

Ciò non corrisponde alla verità, al fatto come si è realmente manifestato. L'accettare quel principio ci porterebbe ad affermare quest'altro principio, che qualunque legge non occorra debba essere applicata nel tempo in cui è in vigore, perchè si aspetta un'altra legge che la modifichi.

Se questo principio viene accolto non si sa più quale sia la legge a cui si deve obbedire.

Bisogna pure rendere ossequio per la legge vigente fin quando essa rimane tale. Certamente si può ammettere che da un certo punto sia mutata talmente la condizione delle cose

per cui si possa passar sopra all'ossequio della legge. Se i presupposti su cui si basa l'ubbidienza alla legge non fossero completamente cambiati avrei detto anch'io: siano rispettati tutti i contratti fino alla data della legge presente. Noi ora non pretendiamo tanto; ma proponiamo un temperamento meritevole di accoglimento. Ma non posso nemmeno accogliere la proposta subordinata del senatore Spirito che vorrebbe che la stessa disposizione che è nel quarto comma per i contratti relativi a case di abitazione tra locatori e i terzi fosse estesa anche ai nuovi inquilini, perchè ed in quanto essi hanno un contratto posteriore al 15 dicembre 1920. Il nuovo inquilino ha concluso un contratto nuovo e pagherà il fitto che ha liberamente convenuto col proprietario. In qual modo si può dire che egli fosse jugulato dal vecchio locatore, se non lo aveva? Egli ha liberamente concluso un contratto con un nuovo proprietario e questo contratto deve essere rispettato.

SPIRITO (*interrompendo*). Ma allora, perchè avete scritta la data del 15 dicembre anche per i fitti nuovi? Siete voi che avete detto che i fitti nuovi stipulati con data posteriore al 15 dicembre 1920 dovranno essere regolati con la legge presente. Rileggete quello che avete proposto al terzo comma e vi persuaderete; io altro non domando che sieno evitati gli equivoci e le controversie il più possibile fra locatori ed inquilini, e sono disposto ad accogliere i chiarimenti opportuni che potrà dare l'Ufficio centrale.

EINAUDI, *relatore*. Ha ragione l'onorevole senatore Spirito del senso che in questo comma c'è un'imperfezione di forma; ma io ne traggo una conclusione completamente opposta alla sua, e cioè che i contratti conclusi anche con data posteriore al 15 dicembre 1920 devono essere regolati a norma delle convenzioni concluse tra le parti. (*Commenti vivaci, rumori, movimenti*).

Voci: A domani, a domani!

POLACCO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POLACCO. Credo che allo stato attuale delle cose i senatori non possono seguire questa discussione sottile, non possono averne chiara nozione in mezzo a tanto avvicinarsi e accavallarsi di emendamenti e di sostituzioni di ter-

mini. Mi sembra perciò necessaria la sospensiva anche su questo articolo e ne faccio formale proposta.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Mi associo alla proposta del senatore Polacco di rimandare a domani la continuazione della discussione perchè si abbia il tempo di chiarire alcuni punti.

Nella tecnica legislativa è necessario soprattutto adoperarsi a che si risponda al bisogno di avere formule di grande chiarezza.

Visto che siamo oramai giunti ad ora tarda e che è stata sospesa la discussione su altra disposizione, mi sembra che non possa esservi difficoltà a rinviare anche questo articolo 19, per potere intanto trovar modo di intenderci su correzioni attuabili praticamente e con grande celerità.

PRESIDENTE. Come il Senato ha udito, l'onorevole senatore Polacco ha proposto il rinvio dell'articolo 19 alla seduta di domani e l'onorevole ministro per la giustizia si è associato alla sua proposta.

Pongo ai voti la proposta stessa. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvata).

PRESIDENTE. L'articolo 19 è rinviato a domani, insieme con gli articoli 11 e 18.

Il seguito della discussione di questo disegno di legge si svolgerà nella seduta di domani.

#### Annuncio di interrogazioni.

PRESIDENTE. Prego l'onorevole segretario Pellerano di dar lettura delle interrogazioni presentate alla Presidenza.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Al ministro dell'interno e al ministro dell'istruzione pubblica per sapere se sia consentito a pubblici ufficiali e ad educatori di obbligare gli alunni, come è avvenuto a Spilamberto (Modena), a togliere i segni tricolori, considerando così i colori del vessillo nazionale come distintivo di parte; atto che può sembrare parodia della caccia al tricolore, triste impresa che non portò fortuna ai Governi tirannici ed all'Austria Asburghese, dall'epoca dei Ducati e dell'occupazione Lombardo-Ve-

neta sino alle persecuzioni contro gli italiani di Trento e Trieste, nelle quali si sfogava l'ira impotente dell'oppressore.

Vicini.

#### Presentazione di relazioni.

**PRESIDENTE.** Invito l'onorevole senatore Mengarini a recarsi alla tribuna per presentare alcune relazioni.

**MENGARINI.** A nome dell'Ufficio centrale ho l'onore di presentare al Senato le relazioni sui disegni di legge:

Conversione in legge del Regio decreto 2 settembre 1919, n. 1646, riguardante le norme per la fornitura dei materiali occorrenti alla Amministrazione dei telefoni;

Conversione in legge del Regio decreto 21 settembre 1919, n. 1850, riguardante l'aumento delle tariffe telefoniche.

**PRESIDENTE.** Do atto all'onorevole senatore Mengarini della presentazione di queste relazioni, che saranno stampate e distribuite.

Doinani alle ore 15 seduta pubblica, col seguente ordine del giorno:

I. Seguito della discussione dei seguenti disegni di legge:

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 320, concernente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione (N. 258);

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, n. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione in Roma (N. 259);

Conversione in legge del decreto-legge 15 agosto 1919, n. 1514, che stabilisce norme circa il contratto di affitto di fabbricati urbani e parte di essi serventi ad uso di bottega, negozi, magazzini, uffici amministrativi e studi commerciali e professionali (N. 119);

Conversione in legge dei Regi decreti 4 gennaio 1920, n. 1, 15 febbraio 1920, n. 147 e 18 aprile 1920, n. 475, concernenti provvedimenti diretti a mitigare le difficoltà degli alloggi (N. 257);

Conversione in legge del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477, contenente nuove disposizioni per gli affitti e le pigioni delle

case di abitazione e degli edifici urbani ad uso di bottega, negozio, magazzino, studio, ufficio e simili (N. 126);

Conversione in legge del Regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13, portante provvedimenti sui poteri del Commissario del Governo agli alloggi (N. 282);

Provvedimenti per le controversie relative alle locazioni dei negozi (N. 273).

II. Discussione dei seguenti disegni di legge:

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 4 luglio 1918, n. 1007, riguardante l'acquisto da parte dello Stato, del palazzo (già Balugani) di proprietà del comune di Modena, come sede degli uffici provinciali postali e telegrafici di quella città (N. 247);

Costituzione del comune di Terravecchia (N. 262);

Provvedimenti per il personale della Presidenza del Consiglio dei ministri (N. 271);

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 1° ottobre 1916, n. 1324, col quale i tenenti del corpo Reale equipaggi possono essere promossi capitani compiuti i 12 anni complessivamente nel gradi di tenente e di sottotenente (N. 233);

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 26 agosto 1917, n. 1473, relativo alla compilazione del quadro di avanzamento a sottotenente macchinista (N. 209);

Conversione in legge del Regio decreto 16 maggio 1915, n. 742, che trasferisce nei ruoli del Regio esercito gli iscritti del corpo Reale equipaggi che abbiano assunto o assumano servizio nella Regia guardia di finanza (N. 227);

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 3 settembre 1916, n. 1159, relativo alla concessione di una speciale aspettativa agli ufficiali della Regia marina per ragioni di alto interesse pubblico (N. 232);

Garanzia dei crediti dello Stato per anticipazioni accordate sul prezzo delle forniture e riparazioni occorrenti alle Ferrovie dello Stato (N. 275);

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 8 dicembre 1918, n. 914, che detta norme speciali circa l'espropriazione e la occupazione degli immobili, compresi nel peri-

---

LEGISLATURA XXV — 1ª SESSIONE 1919-21 — DISCUSSIONI — TORNATA DEL 18 FEBBRAIO 1921

---

metro della zona monumentale di Roma (numero 279);

Per l'indennità ai pubblici amministratori (N. 166);

Conversione in legge del Regio decreto-legge 24 novembre 1919, n. 2304, con cui si istituisce, per le nuove provincie, una nuova provvisoria Sezione (VI Sezione) del Consiglio di Stato (N. 114);

Fondo per provvedimenti contro la tubercolosi di guerra (N. 162);

Applicazione del contributo straordinario per l'assistenza civile (N. 187).

La seduta è sciolta (ore 18.30).

---

Licenziato per la stampa il 15 marzo 1921 (ore 12).

AVV. EDOARDO GALLINA

Direttore dell'Ufficio dei Resoconti delle sedute pubbliche