

CXI TORNATA

LUNEDÌ 21 FEBBRAIO 1921

Presidenza del Presidente TITTONI TOMMASO

INDICE

Congedo	pag. 3261
Disegni di legge (approvazione di):	
• Conversione in legge del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477, contenente nuove disposi- zioni per gli affitti e le pigioni delle case di abi- tazione e degli edifici urbani ad uso di bottega, negozio, magazzino, studio, ufficio e simili » . . .	3261
Oratori:	
ALESSIO, ministro dell'industria e del com- mercio	3274, 3282
DE CUPIS	3267, 3277, 3278
DEL PEZZO	3268, 3270
DIENA	3271, 3274
EINAUDI, relatore	3262 <i>passim</i> 3281
FERA, ministro della giustizia e degli af- fari di culto	3265 <i>passim</i> 3279
GIARDINO	3281, 3282
GUALA	3270
MARIOTTI	3280
MELODIA	3263, 3266
POLACCO	3265, 3276
POZZO	3279, 3280, 3281
SPIRITO	3277
SUPINO	3264
• Conversione in legge del Regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13, portante provvedimenti sui poteri del Commissario del Governo agli al- loggi »	3282
Oratori:	
BORSARELLI	3285 <i>passim</i> 3289
EINAUDI, relatore	3283 <i>passim</i> 3290
FERA, ministro della giustizia e degli af- fari di culto	3282 <i>passim</i> 3289
MELODIA	3287
POZZO	3290
SPIRITO	3288, 3289, 3290
(presentazione di)	3291
Interrogazione (annuncio di)	3291

La seduta è aperta alle ore 15,5.

Sono presenti il Presidente del Consiglio, mi-
nistro dell'interno; i ministri delle colonie, della
giustizia e degli affari di culto, del tesoro, del-
l'istruzione pubblica, dei lavori pubblici, dell'a-
gricoltura, dell'industria o commercio; il com-
missario generale per gli approvvigionamenti e
consumi alimentari e il sottosegretario di Stato
per gli affari esteri.

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

Congedo.

PRESIDENTE. Il senatore Castiglioni ha chie-
sto un congedo di giorni dieci. Se non si fanno
osservazioni, il congedo s'intende accordato.

Rinvio di interrogazione.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reche-
rebbe ora l'interrogazione del senatore Vicini
al ministro dell'interno e al ministro della pub-
blica istruzione.

Il sottosegretario di Stato per il Ministero del-
l'interno, on. Corradini, in attesa di maggiori
informazioni che ha richieste, domanda il rin-
vio di questa interrogazione.

Non facendosi obiezioni, il rinvio si intende
consentito.

Seguito della discussione del disegno di legge:
• Conversione in legge del Regio decreto-legge
18 aprile 1920, n. 477, contenente nuove disposi-
zioni per gli affitti e le pigioni delle case di
abitazione e degli edifici urbani ad uso di bot-
tega, negozio, magazzino, studio, ufficio e si-
mili » (N. 126-A).

PRESIDENTE. Riprenderemo la discussione
degli articoli 11, 18 e 19 del disegno di legge:

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

Ha facoltà di parlare il relatore dell'Ufficio centrale.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale crede necessario, o almeno utile, esporre le ragioni per cui è venuto a proporre, d'accordo col Governo, la nuova formula dell'articolo 11 e di quelli seguenti.

La nuova formula dell'art. 11 ha per iscopo di tener conto di parecchie osservazioni, le quali sono state fatte in quest'Aula da parti opposte, inquantochè l'art. 11, così com'è formulato, verrebbe a sostituire contemporaneamente l'art. 11 del primitivo decreto-legge del Governo, l'art. 2 del decreto-legge su Roma, e ancora l'art. 13 del decreto-legge sui commissari per gli alloggi, e infine l'art. 18, primo comma, del decreto-legge sugli affitti. È parso che fosse opportuno riunire insieme in un solo articolo queste disposizioni le quali, sparpagliate in tre decreti-legge, potevano dar luogo a dubbi d'interpretazione: uno di questi dubbi era stato sollevato dal senatore Cagnetta, il quale aveva dimostrato, e dal punto di vista giuridico pare a me che avesse ragione, che, in virtù dell'articolo 18, rimaneva in vigore l'art. 2 del decreto-legge su Roma, di cui era stata proposta l'abolizione dal senatore Cencelli.

In sostanza, l'art. 11 viene a sostituire le diverse disposizioni le quali, qualche volta, collidevano fra loro. Questo articolo contiene disposizioni, a parer nostro, abbastanza armonizzate. L'art. 11 del decreto-legge 18 aprile faceva dipendere il diritto del proprietario di andare ad occupare la propria abitazione da una dimostrazione che egli doveva dare della necessità di occupare la casa. Necessità la quale non poteva essere dimostrata a meno di gravi circostanze, fra cui l'articolo annoverava « i mutamenti nelle condizioni del locatore in riguardo alla costituzione della sua famiglia, alla attività professionale, al luogo del lavoro, o alle peggiorate sue condizioni economiche ». L'articolo 2 della legge di Roma negava questo diritto a tutti coloro che avevano acquistata la casa dopo la data del 1° aprile 1919.

Il sistema dell'art. 11 aveva prodotto questo

inconveniente, che si avevano, a seconda delle magistrature, responsi diversi.

Un pretore poteva considerare come causa di necessità una causa di poca importanza, mentre altri pretori negavano il diritto del proprietario di abitare la casa propria anche per necessità gravissime, anche se il proprietario non aveva casa, anche se stava in albergo. Riguardo a questo ultimo caso è avvenuto che dei pretori hanno risposto ai proprietari: « ma restate in albergo dove siete stato finora! ». Altre volte commissari e pretori mandavano a misurare l'area delle camere per vedere se ci stava ancora un letto, e simiglianti esagerazioni.

Col nuovo articolo il diritto del proprietario viene affermato in maniera generale; però vi sono delle garanzie notevoli a favore degli inquilini. Infatti è necessario, in primo luogo, che la locazione sia giunta a scadenza a termine del contratto; è necessario che il proprietario vada ad occupare l'abitazione per uso di abitazione, eccettuato qualsiasi altro uso esclusivo d'industria, commercio o professione. È necessario, finalmente, che sia dato all'inquilino il termine di un anno dalla ricevuta disdetta per provvedere allo soggio. Questo termine è stato stabilito abbastanza lungo per poter garantire l'inquilino contro un semplice capriccio del proprietario. L'anno per la disdetta non potrà prendere inizio se non da una data posteriore alla presente legge. Inoltre l'inquilino non potrà essere costretto in ogni caso a lasciare l'appartamento se non alla data consuetudinaria degli soggi la quale sia posteriore alla scadenza del termine di un anno per la disdetta. In questo modo l'inquilino avrà almeno un anno, e in alcuni casi un periodo di tempo maggiore, per provvedersi un nuovo appartamento. Finalmente la Commissione, d'accordo con il Governo, ha cercato di tener conto del caso in cui il proprietario avesse acquistato delle case, anche ad appartamenti separati, come si è verificato specialmente a Roma, sostituendo questo articolo all'art. 2 e all'art. 13 del decreto sui commissari. Si è detto che il pretore, nel cui territorio trovasi la casa locata, può sospendere, a favore dell'inquilino, l'esercizio della facoltà che spetterebbe al nuovo acquirente di adibire la casa o l'appartamento per abitazione propria.

Queste sono le ragioni per le quali si propone la nuova formula dell'art. 11 che è desiderata, credo, al tempo stesso dai proprietari e dagli inquilini e soprattutto dai magistrati che sono incaricati di applicare la legge e che, fino adesso, si trovavano nel più grande imbarazzo perchè dovevano valutare circostanze di fatto variabili da caso a caso, e rispetto alle quali non avevano, per lo più, sufficiente conoscenza.

Inoltre, allo scopo di evitare che il proprietario soltanto per capriccio protestasse d'andare a stare nella sua casa e non vi andasse, allo scopo di aumentare il fitto agli inquilini, si è stabilito che quando non occupi la casa per due anni consecutivi, a partire dal giorno in cui la casa si è resa per lui disponibile, sia tenuto ai danni verso l'inquilino: si è tolta la penalità di un anno e si è lasciato l'obbligo di pagare i danni.

PRESIDENTE. Prego il senatore segretario Frascara di dar lettura dell'articolo 11.

FRASCARA, *segretario*, legge: *

Art. 11.

« A partire dal 1° luglio 1921 il proprietario, a qualunque data risalga il suo acquisto, ed in ognuno degli anni di proroga ha diritto di occupare la casa per abitazione sua o dei propri figli purchè:

a) la locazione sia giunta a scadenza a termine del contratto;

b) effettivamente abbia ad occupare la casa per uso di abitazione, eccettuato qualsiasi altro uso esclusivo d'industria, commercio o professione;

c) sia dato all'inquilino il termine di un anno dalla ricevuta disdetta per provvedere allo soggio.

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 sarà tenuto ai danni a favore dell'inquilino sloggato.

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. L'anno per la disdetta non potrà 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 sloggi la quale sia posteriore alla scadenza del termine di un anno per la disdetta.

Nella ipotesi di vendita di case, anche ad appartamenti separati, il pretore nel cui territorio trovasi la casa locata, può sospendere a favore dell'inquilino l'esercizio della facoltà che spetterebbe al nuovo acquirente di adibire la casa o l'appartamento per abitazione propria. Nel decidere su tale sospensione, il pretore dovrà tener conto dei criteri stabiliti nell'art. 11 del Regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13.

PRESIDENTE. Su questo articolo 11 ha presentato un emendamento il senatore Melodia. Prego il senatore segretario Frascara di darne lettura.

FRASCARA, *segretario*, legge:

« Nel solo caso di mutamento nelle condizioni di famiglia, il termine di un anno è ridotto a sei mesi nei comuni nei quali non vi è data consuetudinaria pel cambiamento di alloggi e ridotta per huesti ultimi alla data consuetudinaria della disdetta ».

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare il senatore Melodia per svolgere il suo emendamento.

MELODIA. Il modo col quale l'onorevole relatore ha giustificato le modificazioni apportate all'articolo 11 è chiaro ed esplicito ed io non posso non associarmi a lui: è certo che nell'articolo governativo, come era redatto, era difficile trovare le ragioni per le quali si concedeva questa facoltà al proprietario, cosa che avrebbe avuto per conseguenza una diversità di criteri di giudizio. Ma le stesse parole dell'onorevole relatore mi autorizzano a tenere fermo il mio emendamento, anche in riguardo di un caso assolutamente speciale.

Fra le circostanze che nell'articolo governativo rendono possibile il negar la proroga all'affittuario vi era quella delle mutate condizioni di famiglia; ora è indubitato che le mutate condizioni di famiglia sono quelle che sono: non vi può essere un pretore che dica che il padre di famiglia vive, quando è morto.

Ho detto il padre di famiglia per citare un caso specifico. Supponiamo il caso di un pro-

fessionista di grande valore che per il giro dei suoi affari abbia bisogno di tenere in affitto una casa molto grande; quando egli muore, la famiglia resta nella miseria e allora, pure avendo una modesta casa, da cui ricava 800 lire di fitto e dove potrebbe abitare, deve invece continuare a pagare il fitto della casa più grande, così come lo pagava il capo di famiglia che aveva rendite che gli permettevano di abitare in un appartamento signorile.

Nel mio emendamento ho detto « più di un anno » perchè la condizione fatta in quei comuni nei quali vi è la data consuetudinaria spesse volte raddoppia perfettamente il periodo che vi è nel contratto.

Vi sono qui molti colleghi napoletani i quali sanno che a Napoli il 4 maggio si cambia casa. Supponiamo che il mutamento di condizioni cui ho accennato sia avvenuto alla fine di maggio, quella famiglia dovrà aspettare un anno dal momento in cui si fa la disdetta e dovrà aspettare la prima data consuetudinaria dopo un anno; e così due anni. Ora, ripeto, le ragioni dette dal relatore, mi persuadono che l'Ufficio centrale non potrà non accettare il mio emendamento perchè si tratta di cosa che non può mettersi in dubbio. Ho citato un caso ma potrei citarne altri; per esempio quello di una famiglia che per ragioni di matrimonio o per nascita di figli non può più abitare la stessa casa, ed allora è necessario consentire a questa famiglia, non un anno, ma sei mesi. Sono questi dei bisogni che nessun giudice che dovrà giudicare può mettere in dubbio. Ho proposto che invece di sei mesi, nei comuni dove vi è una data consuetudinaria, si riporti la proroga alla data consuetudinaria e ciò per la stessa ragione cui ho accennato poc'anzi. Ma vi è anche un'altra ragione ed è che non è possibile trovar casa prima dell'epoca della disdetta. Sfido qualunque individuo che abiti a Napoli di trovar casa in dicembre; egli deve aspettare il 4 maggio. Prego quindi l'Ufficio centrale ed il Governo a voler accettare il mio modestissimo emendamento e prego il Senato di volerlo approvare.

PRESIDENTE. Domando il parere dell'Ufficio centrale sull'emendamento del senatore Melodia.

EINAUDI, *relatore*. Se ci sono altri emendamenti si potranno esaminare insieme.

PRESIDENTE. C'è un emendamento del senatore Supino.

Prego il senatore, segretario, Frascara di darne lettura.

FRASCARA, *segretario*, legge:

1° sopprimere la lettera *b*) e modificare le ultime parole del primo capoverso « per abitazione sua e dei propri figli, ma non per uso esclusivo del commercio, dell'industria o della professione che egli esercitasse, purchè ecc. »;

2° le prime parole dell'ultimo comma dovrebbero essere queste: « se la casa locata sia venduta, anche ad appartamenti separati, ecc. ».

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

SUPINO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SUPINO. Lo scopo dei miei emendamenti non è quello di proporre modificazioni sostanziali al disposto dell'articolo 11, ma esclusivamente quello di rendere la dizione più chiara, più semplice, e più corretta al fine anche di evitare contestazioni.

Infatti nel comma primo è detto che il proprietario ha diritto di occupare la casa per uso di abitazione, e alla lettera *b*) si pone come condizione che la casa sia occupata per uso di abitazione, e per di più si aggiunge: eccettuato qualsiasi altro uso esclusivo d'industria, commercio o professione: ciò è inutile dal momento che già si è detto dover la casa essere occupata per uso di abitazione; perciò propongo di sopprimere la lettera *b*) e di aggiungere al primo comma dopo la parola « figli » le parole « ma non per uso esclusivo del commercio, dell'industria o della professione che egli esercitasse » così in sostanza si direbbe: il proprietario, a qualunque data risalga il suo acquisto e in ognuno degli anni di proroga, ha il diritto di occupare la casa per abitazione sua o dei propri figli, ma non per uso esclusivo del commercio, dell'industria o della professione che egli esercitasse.

L'ultimo comma poi è assolutamente scorretto, in quanto fa in genere l'ipotesi di locazioni di case, mentre si riferisce alla vendita della casa locata. Perciò occorre sia così modificato: « Se la casa locata sia venduta anche ad appartamenti separati, il pretore nel cui territorio la casa stessa si trova può sospendere ecc. ».

Questi emendamenti non intaccano la sostanza delle disposizioni, ma rendono più chiara la dizione dell'articolo ed evitano possibili controversie.

PRESIDENTE. Su questo comma *b*) ha presentato un emendamento il senatore Polacco.

POLACCO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POLACCO. Mentre approvo, per ciò che riguarda la forma, la locuzione sostituita dal collega Supino a quella originaria dell'art. 11 come è nel testo concordato tra Governo e Ufficio centrale, discordo nella sostanza su questo punto. Si dice che a partire dal 1° luglio il proprietario, a qualunque data risalga il suo acquisto ed in ognuno degli anni di proroga, ha diritto di occupare la casa, ecc., e questo è incluso già nel primo comma, ma non per uso esclusivo di commercio o professione.

Io mi fermavo su quell'avverbio « esclusivo », adottato nella lettera *b*) dell'Ufficio centrale per eliminarlo in via assoluta. Che cosa vogliamo fare col presente decreto? Provvedere al bisogno di alloggi. La questione dei locali per industria, commercio o professione esula dai provvedimenti di proroga e di elevazioni di fitti ora in esame. A questo provvederà altro apposito disegno di legge che sarà l'ultimo di cui dovremo occuparci. Ebbene, se questa è la nostra mira, io sostengo che intanto possa il proprietario imporre lo soggio all'attuale inquilino, in quanto egli o i suoi figli vadano a occupar la casa per uso esclusivo di abitazione o per lo meno per uso prevalente di abitazione. E questo in armonia con quanto si è stabilito nell'art. 8 di questo disegno di legge, dove è detto: « Qualora lo stesso locale serva ad uso promiscuo di esercizio commerciale, ecc., si ha riguardo all'uso prevalente », e quando si trova che è prevalente l'uso commerciale, lo si esclude dai benefici del decreto che abbiamo sott'occhio. In armonia a questo proponevo di dire alla lettera *b*) che effettivamente occupi la casa per uso esclusivo o prevalente di abitazione; altrimenti si eluderà il fine del decreto da un proprietario che occupi *pro forma* una sola camera per abitazione e tutto il restante appartamento lo adibisca a scopo di industria e di commercio.

Si metta pure, come ha proposto il collega Supino (poichè è questione di sola forma), il contenuto del comma *b*) nella parte del primo

comma, ma si dichiarì assolutamente che il proprietario non può licenziare l'inquilino se non occupi o non faccia occupare dai figli la casa per uso esclusivo o prevalente di abitazione.

PRESIDENTE. Il senatore Supino ha proposto che il paragrafo *b*) sia trasportato nel primo comma dell'articolo aggiungendo le parole: « non per uso esclusivo del commercio, dell'industria o professione ». Questo emendamento è stato accettato dall'Ufficio centrale.

Ora il senatore Polacco propone che alla parola « esclusivo » si aggiunga: « o prevalente »; e si dica: « ma non per uso esclusivo o prevalente del commercio o dell'industria » ecc.

L'Ufficio centrale accetta questo emendamento dell'onorevole Polacco?

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

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*. Vorrei far notare al Senato che mentre la parola « prevalente » non sembra mutare il concetto dell'articolo al quale non si elevano obiezioni sostanziali dal senatore Polacco e del senatore Supino...

POLACCO. Siamo in disaccordo.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. ...potrebbe dar luogo a dubbi e forse anche frustrare la disposizione.

La parola « prevalente » fu adoperata in altro articolo, nell'ultima redazione del quale si ebbe di mira di evitare un possibile inconveniente: quello che si mettesse un letto in un vasto appartamento destinato ad uso di commercio, di professione o di ufficio, per potere giovare della proroga che era stata concessa soltanto per i locali di abitazione e non per gli altri locali.

Ivi si trattava di garentirsi contro l'inquilino che, con tale espediente, volosse eludere le disposizioni sul ritorno alla libertà contrattuale che era stato stabilito per i locali adibiti ad uso commerciale, industriale o professionale; nel caso in esame trattasi di cosa ben diversa.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accede al pensiero del ministro e propone l'accettazione integrale dell'emendamento Supino, il

quale consiste nel dire al primo comma: « A partire dal 1° luglio 1921 il proprietario, a qualunque data risalga il suo acquisto, ed in ognuno degli anni di proroga ha diritto di occupare la casa per abitazione sua o dei propri figli, ma non per uso esclusivo del commercio, dell'industria o della professione che egli esercitasse ».

Per tal modo viene ad essere soppresso il comma b).

POLACCO. Non insisto nel mio emendamento.

PRESIDENTE. Pongo ai voti gli emendamenti del senatore Supino.

• Chi li approva è pregato di alzarsi.
(Sono approvati).

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale ha esaminato l'emendamento del senatore Melodia, ma non è ancora convinto che sia esposto in maniera sufficientemente chiara. Finchè si trattasse soltanto di dire che il termine di un anno è ridotto a sei mesi nell'unico caso in cui vi sia stato mutamento nelle condizioni della famiglia, l'emendamento si potrebbe accettare, ma spostare tutte le altre date consuetudinarie potrebbe in certi casi ridurre oltre misura il termine che è dato a garanzia dell'inquilino, poichè potrebbe darsi che gli restassero soltanto quattro mesi di tempo per sloggiare, ed all'Ufficio centrale sembra che quattro mesi siano troppo pochi. Il proprietario nel nostro sistema è certo di occupare la casa quando lascerà passare quel dato tempo; ridurre il massimo di due anni qualche volta a soli quattro mesi, sembra all'Ufficio centrale sia cosa eccessiva.

MELODIA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MELODIA. Ringrazio l'onorevole relatore per avere accettato una parte del mio emendamento, ma mi permetto di insistere perchè lo accetti completo. Intendiamoci bene: noi facciamo questa legge, avendo prima avuto davanti agli occhi la visione delle condizioni in cui si trova la città di Roma; questa visione si è poi un po' allargata alle grandi città, il che importa appena la decima parte della popolazione del Regno: gli altri nove decimi

sono stati trattati come una quantità trascurabile.

Io domando all'onorevole Einaudi, e faccio appello a tutti coloro che abitano in comuni, in cui vi sono date consuetudinarie di disdetta, se non credano che sei mesi non siano perfettamente consentanei alla data della disdetta naturale.

Riprendiamo il caso di Napoli, poichè non voglio parlare di città appartenenti a provincie che non hanno l'importanza di Napoli. A Napoli un individuo, che al mese di novembre e di dicembre riceve la disdetta, si trova proprio come se la ricevesse nel mese di gennaio, perchè può fare quello che vuole, ma non troverà mai una casa prima di quella data. Non si toglie quindi nessunissima garanzia agli inquilini, perchè essi prima del 4 gennaio non possono usare di questa disdetta, mentre in alcuni casi speciali questo fatto porta una differenza notevolissima. Un individuo, il quale si trova in una città dove non c'è data consuetudinaria, quando ricorrono le condizioni qui indicate, deve sloggiare in sei mesi; dove vi è data consuetudinaria non basterà forse un anno.

Ora io dico perchè due pesi e due misure? Quella che effettivamente serve all'inquilino è la data consuetudinaria della disdetta; mandargli la disdetta due mesi prima è cosa perfettamente inutile.

Faccio quindi appello all'Ufficio centrale perchè rivolga uno sguardo benefico anche a queste popolazioni, lontane ma che rappresentano la gran massa della popolazione italiana, e voglia accogliere per intero il mio emendamento.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale resta fermo nell'accettazione della prima parte soltanto dell'emendamento del senatore Melodia, lasciando inalterate tutte le altre date consuetudinarie, poichè esse rappresentano una garanzia che si è voluta dare all'inquilino.

Si è voluto lasciare ad esso un lungo margine di tempo per sgombrare l'appartamento, margine che in altre città, dove vi sono date consuetudinarie, può andare oltre i sei mesi magari fino a due anni; ed appunto perciò si è anche stabilito che questa disposizione avrà principio dalla data della pubblicazione della

presente legge; poichè è molto improbabile che questa avvenga prima di parecchi mesi. Gli inquilini di Napoli saranno sicuri magari fino al 1923, ma è proprio questo lo scopo che la legge si prefigge, quello cioè di aver dato un lungo periodo all'inquilino per procedere allo soggio. Con l'articolo 2 del progetto governativo il proprietario non poteva mai occupare l'appartamento, adesso vi potrà andare, quando però sarà decorso questo lungo spazio di tempo.

Ripeto quindi che l'Ufficio centrale accetta soltanto la prima parte dell'emendamento del senatore Melodia.

PRESIDENTE. Non facendosi altre osservazioni, pongo ai voti la prima parte dell'emendamento del senatore Melodia, accettato dall'Ufficio centrale, così concepita: « Ferme rimanendo tutte le altre disposizioni precedenti, il termine di un anno è ridotto a sei mesi nel solo caso di mutamento nelle condizioni di famiglia ».

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo ai voti la seconda parte dell'emendamento del senatore Melodia, non accettata dall'Ufficio centrale: « il termine di un anno, nei comuni nei quali vi è data consuetudinaria per cambiamento di alloggi, è ridotto alla data consuetudinaria della disdetta ».

Chi approva questa seconda parte è pregato di alzarsi.

(Non è approvato).

PRESIDENTE. Sull'art. 11 ha chiesto la parola il senatore De Cupis. Ha facoltà di parlare.

DE CUPIS. Mi associo all'emendamento proposto dal senatore Melodia. Ma è un dippiù ormai tale dichiarazione perchè l'emendamento Melodia è già stato in parte accolto in parte respinto.

Mi permetto invece di proporre una questione, sulla quale chiedo schiarimento e giudizio dall'Ufficio centrale. Nella lettera C è detto: « sia dato all'inquilino il termine di un anno dalla ricevuta disdetta per provvedere allo soggio ». Faccio osservare che in certi casi la prescrizione di questo termine può rendersi facilmente frustrata.

Non in tutti i luoghi ci sono termini fissi di disdetta. Anzi in molti casi, per esempio nel

Lazio, il termine di disdetta è dato nel contratto e generalmente esso è di tre mesi; non si può tuttavia negare al proprietario di dare anche prima la disdetta all'inquilino. Se un proprietario è autorizzato a dare la disdetta a marzo per la fine di giugno, potrà sempre darla anche in febbraio, o in gennaio o magari nel dicembre dell'anno precedente. Questo non si potrebbe negare perchè ciò si presenta come un maggior termine dato all'inquilino; sarebbe insomma un maggior beneficio concesso all'inquilino e come potrebbe dare la disdetta quattro o cinque mesi avanti la scadenza del contratto, così potrebbe darla alla distanza di un anno; e in tal caso la disposizione della lettera C rimarrebbe senza effetto.

Perciò prego l'Ufficio centrale di darmi quei chiarimenti che crederà.

E giacchè ho la parola, mi pare che con questo articolo 11 si metta da parte il decreto luogotenenziale 24 aprile 1919. Infatti sul principio di questo articolo si dice: « A partire dal 1° luglio 1921 il proprietario, a qualunque data risulga il suo acquisto, ed in ognuno degli anni di proroga ha diritto di occupare la casa per abitazione sua o dei propri figli, purchè ecc. » In questo modo sono messi alla pari il vecchio proprietario e colui che avesse acquistato la casa nel tempo della proroga. Tutto ciò contraddice col decreto luogotenenziale 24 aprile 1919. Vero è che la cosa è moderata dall'ultimo comma; ma in qual modo? Dando al pretore la facoltà di sospendere l'esercizio della libertà che spetterebbe al nuovo acquirente di adibire la casa o appartamento per abitazione propria. Questa facoltà è data senza determinazione di alcun criterio e voi vedete così a quali arbitri possa dar luogo e come possa rendersi frustranea la disposizione già detta.

Guardate che la ragione per la quale quel decreto fu emanato non si può dire cessata. Ci sono ancora molti di coloro che durante la guerra sono arricchiti, che hanno il portafoglio gonfio di biglietti da mille e che desiderosi di godersi nei grandi centri le ricchezze bene o male acquistate, sono facili all'acquisto di appartamenti senza badare al prezzo.

E dico quindi che questa modificazione apportata all'art. 11, distrugge lo scopo lodevolissimo che si prefiggeva quel decreto. Atten-

derò risposte al riguardo dall'onorevole relatore.

DEL PEZZO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DEL PEZZO. A proposito di questo articolo mi è parso di notare che tra la prima dizione e quella ora proposta, vi sia una profonda differenza. Nella primitiva dizione, quella contenuta nel decreto Reale ed accettata dall'Ufficio centrale, stava scritto: « Il locatore non può opporsi alla proroga a meno che dimostri di avere necessità di occupare la casa per abitazione propria ». Ora questa parola « necessità » a mio modo di vedere rappresenta tutta l'essenza dell'articolo. Perché o c'è o non c'è la necessità. Se per occupare la casa per abitazione propria il locatore o il proprietario deve dimostrare la necessità, la quale può presentarsi in diversi modi che l'articolo stesso esemplifica, le conseguenze saranno evidenti. Se invece il locatore od il proprietario, a qualunque data sia diventato proprietario, può occupare la casa, senza dimostrare la necessità - salvo quel piccolo correttivo ammesso nell'ultimo capoverso concordato tra l'Ufficio centrale ed il Governo - ne verranno conseguenze che io vorrei classificare, per non essere troppo tragico, per lo meno bizzarre. Io mi immagino la scenetta: il proprietario si presenterà all'inquilino e gli paleserà il desiderio di occupare la sua casa ed indi gli ingiungerà di abbandonarla in un tempo più o meno lungo. Allora l'inquilino, data l'attuale impossibilità di trovare altra casa e data la difficoltà di fare ora degli sfratti, che se prima potevano costare un migliaio di lire, oggi arriverebbero certamente a diecimila lire, si trova costretto di venire ad accordi col padron di casa e di offrirgli un aumento di pigione, per poter ottenere di continuare ad occupare la casa. Ed il proprietario, che in sostanza non aveva bisogno di occupare lui la casa, si rivolge al secondo inquilino ed anche questo secondo inquilino si accorda con lui. Dopo il secondo inquilino al terzo e così via di seguito, finché se li pilucca tutti ad uno ad uno. Tutti si accordano e solo allora il desiderio del proprietario di andare ad occupare lui la casa sarà bell'e sfumato.

Per queste ragioni quella parola « necessità », consacrata nella primitiva redazione dell'arti-

colo, nelle mani di un magistrato serio, come sono tutti i nostri magistrati, od in mano anche del commissario degli alloggi, il quale appunto deve comporre tutte queste discrepanze, costituiva l'arma con cui l'inquilino si poteva tutelare contro cotali gherminelle da parte di proprietari poco scrupolosi.

Ma c'è anche un'altra questione: la data dell'acquisto, signori miei. Che un antico proprietario per necessità, messo fuori alla sua volta dalla casa che occupava, possa rivolgersi all'inquilino per invitarlo a sloggiare ed occupar lui la casa da costui fittata, è cosa giusta, equa, che non si può contrastare. Ma che nell'ora presente qualcuno, (e sapete quanti e quanti esempi ve ne siano: tanti che credo non ci sia nessuno in quest'Aula che non possa citarne qualcuno capitato proprio a lui o a qualche amico), qualcuno venga, comperi quell'appartamento dove sta cotesto inquilino, lo compri a fior di quattrini, perché a lui i quattrini non gli costano niente (diciamo tutta la nuda verità) comperi l'appartamento e poi dia lo sfratto all'inquilino, questo, signori miei, è iniquo, è troppo iniquo, ed alcuni magistrati già lo hanno giudicato per tale.

E voi, onorevoli colleghi, in qualunque modo approvaste cotesto, non fareste che ribadire una grande iniquità.

Siamo accusati di far la difesa qui dei proprietari, e forse, sentendo queste mie parole, qualcuno potrebbe alla sua volta accusar me di voler fare esclusivamente la difesa degli inquilini. No! Signori miei: io ora intendo fare precisamente la difesa dei proprietari. Poiché di proprietari ce ne sono di diversa specie. C'è il vecchio proprietario, il buon vecchio proprietario che in tempo di guerra e anche dopo la guerra ha dovuto sì aumentare un poco ai suoi inquilini, perché alla sua volta vi è stato costretto dalle imposte, dalle maggiori spese, da tutto quello che noi sappiamo, ma c'è andato adagio, c'è andato piano piano, c'è andato con sagacia, con bontà, con carità cristiana.

Questo è il proprietario di vecchio stampo. Di fronte a questi proprietari di vecchio stampo, alla cui categoria mi onoro di appartenere, si è formata un'altra specie, la specie che proviene dai nuovi ricchi, i quali hanno preso le maniere di coloro che hanno dato l'assalto ad

ogni sorta di guadagno; e, signori miei, contro questi nuovi proprietari bisogna in tutti i modi tutelare non solamente l'inquilino, ma anche il vecchio proprietario che resta svergognato e disonorato dall'opera loro. (*Vive approvazioni*).

La mia proposta è che si ristabiliscano le parole dell'art. 11...

PRESIDENTE. Onorevole Del Pezzo, la prego di uniformarsi al disposto dell'articolo 37 del regolamento, che prescrive che gli emendamenti siano presentati alla Presidenza per iscritto.

DEL PEZZO. Sta bene, così farò.

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Siccome l'emendamento presentato dal senatore Del Pezzo consiste nel ritorno alla lettera dell'art. 11, con che risorgerebbero l'art. 2 del decreto su Roma, e l'articolo 18 del decreto 1 aprile, l'Ufficio centrale non può accettare questo emendamento. Non può accettarlo appunto perchè già da questa discussione si è veduto come l'art. 11 concordato col Governo sia quello che meglio tempera gli interessi dei proprietari e degli inquilini in quanto che esso toglie via tutte le questioni le quali erano sorte a proposito della dimostrazione dello stato di necessità, dimostrazione la quale qualche volta riusciva di danno all'inquilino e qualche volta invece poteva riuscire di danno ai proprietari. E quel trucco di passare in giro presso i diversi inquilini si può esercitare qualunque sia la formula adoperata, in quanto che quando si vogliono da parte del proprietario minacciare gli inquilini e ridurli ad acconsentire agli aumenti di fitto non permessi dalla legge, questa minaccia la si può esercitare in qualunque maniera, la si può esercitare sia minacciandolo di prevalersi dello stato di necessità immediatamente, sia invece minacciandolo di prevalersi dell'articolo 11 ad una scadenza abbastanza lontana, com'è quella che è stabilita dalla formula concordata.

Da questo punto di vista la formula concordata non aumenta i pericoli da cui prima era minacciato l'inquilino dall'art. 11: non aumenta questi pericoli, ma anzi toglie di mezzo le questioni che potrebbero sorgere. Questo è quello che ha voluto ottenere l'Ufficio centrale con la

formula concordata, in quanto che non è vero che si possa dire all'inquilino: « Vattene via! ». No, il proprietario non può andare immediatamente a dir questo all'inquilino, ma deve lasciare prima di tutto che sia approvata la legge, poi deve decorrere il termine di un anno: quando poi questo termine di un anno sia giunto alla scadenza, deve coincidere con la data consuetudinaria; se queste due date non coincidono, si prende la data consuetudinaria posteriore. Ebbene, è evidente che quando tutto questo termine sia trascorso, noi giungiamo ai termini della proroga stabilita dal decreto del 18 aprile.

Con questo articolo 11 si è voluto in sostanza dire soltanto questo, che il proprietario potrà andare ad occupare la casa sua quando siano decorsi i termini stabiliti dal vecchio decreto del 18 aprile, e che potrà l'inquilino beneficiare dei nuovi termini che sono stati concessi; dice anzi (per quelli della prima categoria i quali potevano essere espulsi dal 1° luglio 1921) che questi inquilini non potranno essere mandati via se non al più presto a partire dalla metà del 1922, più probabilmente alla fine del 1922 e forse anche soltanto nel 1923.

Quanto alla speculazione che è fatta da coloro i quali acquistano case nuove, la formula che è contenuta nell'ultimo comma dell'articolo 11, e che è tolta dall'articolo 13 del decreto-legge sui commissari, garantisce ampiamente gli inquilini, inquantochè dà ampia potestà, e così rispondo all'onorevole De Cupis, al pretore di sospendere l'esercizio della facoltà che spetterebbe al nuovo acquirente di adibire la casa od appartamento per abitazione propria. Il pretore non è legato da nessuna dimostrazione che debba fare, l'inquilino del suo bisogno, ma può, senz'altro, sospendere l'esercizio della facoltà del proprietario; ciò il pretore potrà fare quando si accorgerà che si tenterà fare una speculazione ai danni degli inquilini.

L'Ufficio centrale ritiene che l'articolo 11, così com'è formulato, tuteli largamente gli inquilini e possa perciò essere approvato.

Tutt'al più potrebbero farsi delle modificazioni puramente verbali; così nell'ultimo comma invece di dire « del termine di un anno per la disdetta » si potrebbe dire « nel termine di un anno per la disdetta », e invece di dire

« abitazione propria o dei figli » si può dire « propria e dei propri figli ».

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*. Noi abbiamo ormai accettata la formula che si trova innanzi al Senato e quindi io non posso pronunciarmi contro questa ultima dizione dell'articolo.

Debbo tuttavia, per ragione di lealtà, affermare che quanto testè ha detto l'onorevole senatore Del Pezzo risponde a verità e anche l'Ufficio centrale dovrà convenirne.

Il punto di vista ministeriale riesce, infatti, indubbiamente mutato dalla nuova forma data all'articolo 11. Nella formula ministeriale era dato grande rilievo al fatto che solo la necessità poteva autorizzare il locatore ad opporsi alla proroga; necessità di occupare l'abitazione per uso proprio, necessità nascente da altre speciali e gravi circostanze che giustificassero la di lui opposizione.

Tale necessità doveva essere dimostrata, in mancanza di che vigeva il principio generale che il conduttore restasse nella casa per tutto il periodo di locazione prorogata.

Oggi, invece, la situazione è alquanto diversa; la lunga discussione ci ha condotto ad un sistema che può considerarsi intermedio tra il regime di vincolo e quello di libera contrattazione - sistema nel quale, pur dandosi delle garanzie agli inquilini, - si è voluto in maniera assoluta tutelare l'interesse dei proprietari.

A tale sistema non abbiamo creduto di opporci, per il desiderio che si arrivasse all'approvazione della legge: ed è solo forse con tale intendimento che abbiamo accettato, sebbene con tutte le riserve, i concetti dell'Ufficio centrale.

GUALA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

GUALA. Io non posso assolutamente trovare la ragione per cui l'inquilino, per il sol fatto che il proprietario ha creduto di vendere la casa, debba perdere il beneficio che la legge gli accordava permettendogli l'uso della casa fino al 1924. Che cosa è intervenuto, riguardo all'inquilino, perchè egli perda questo diritto che legge gli ha riconosciuto?

L'onorevole preopinante, senatore Del Pezzo,

diceva che non c'è alcuno fra noi che non abbia notizia di qualche famiglia che si trovi in queste condizioni; ebbene, io posso dire di conoscere chi si trova in queste condizioni. Io conosco una famiglia di tre persone le quali, naturalmente, sono in grande agitazione, perchè pensavano che solo nel 1924 si sarebbero dovute provvedere di un nuovo alloggio, il che, oggi, non è facile ed ora viene questa modificazione all'art. 11, che toglie anche questo beneficio: si tratta di gente che lavora per mantenersi, e non si comprende perchè si tolga loro questo beneficio, che la legge ha riconosciuto giusto. Io mi rimetto alla giustizia e al sentimento del Senato. (*Approvazioni*).

DEL PEZZO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DEL PEZZO. Forse le mie parole potranno sembrare superflue perchè, da quanto ha detto l'onorevole ministro guardasigilli, risulterebbe che, in fondo, egli propende verso la mia tesi: egli ha detto chiaramente che questo è il pensiero del Governo. Il Governo ha accettato degli emendamenti che credeva fossero l'espressione della volontà del Senato, e ciò per deferenza verso il Senato medesimo.

L'onorevole relatore ha fatto una questione di forma sul contesto dell'articolo e della legge, ma io per contrario ho fatto questione di sostanza e non di forma, quando ho detto che includendo o sopprimendo la parola « necessità » si altera nel suo significato essenziale l'articolo 11. Credo sia evidente per tutti che si tratti di verità assiomatica, che non ha bisogno di dimostrazione. Si muta così il criterio informatore dell'articolo. Il resto dell'articolo è un palliativo; la sostanza dell'art. 11, come era stato redatto fin dal principio e accettato dall'Ufficio centrale, è nella parola « necessità ». Ora, sopprimendo questa parola, si muta intieramente il pensiero del Governo e il primo pensiero dell'Ufficio centrale sull'articolo 11; cosicchè mi pare che l'onorevole ministro guardasigilli potrebbe piuttosto farsi difensore del suo pensiero che non dell'accordo a cui ha acceduto, credendo di rispondere al desiderio del Senato.

Faccio ancora osservare che solamente per una questione di forma dubitiamo di fare quello che è proprio la conseguenza naturale di tutta la discussione, e cioè introdurre di nuovo la

parola « necessità ». A questo modo peggioreremo la legge che sta uscendo dalle mani nostre. Essa è già una legge bastarda, figlia di troppi padri, perchè possa essere riconosciuta da qualcuno! (*Si ride*). Ed allora, non ne peggioriamo le condizioni e facciamo che almeno un'antica paternità, la paternità di chi ha emesso il decreto 18 aprile 1920, ella possa riconoscere: *quem nuptiae demonstrant*.

PRESIDENTE. Do lettura dell'emendamento all'articolo 11 presentato dall'onorevole senatore Del Pezzo:

All'articolo 11 siano soppresse le parole « a qualunque data risalga il suo acquisto » e ripristinate le altre « se dimostri di aver necessità di occupare la casa per abitazione propria ».

Pongo ai voti l'emendamento del senatore Del Pezzo.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Dopo prova e controprova l'emendamento del senatore Del Pezzo è approvato).

Vengono ora le modificazioni proposte dall'Ufficio centrale e cioè che si aggiungano al comma 5° le parole: « senza giustificata ragione ».

Pongo ai voti questo emendamento.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

L'Ufficio centrale poi propone che si sostituisca, in fine al comma successivo, alle parole « per la disdetta » le parole « dalla disdetta » e infine propone che l'ultimo comma sia posto in conformità con il primo; dove dice: « abitazione propria » si aggiunga « o dei propri figli ».

Pongo ai voti questi due emendamenti.

Chi li approva è pregato di alzarsi.

(Sono approvati).

Ora pongo ai voti l'intero articolo 11 coi varii emendamenti approvati.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Il senatore Polacco propone un articolo 11-bis. Prego il senatore segretario Frascara di darne lettura.

FRASCARA, legge:

Art. 11-bis.

Ove nel contratto di locazione sia stabilita la facoltà di risolvere la medesima, nel caso

di vendita della casa, questa facoltà non può essere esercitata prima del termine delle proroghe fissate negli articoli 1, 3 e 5, salvo che ricorrano le condizioni dell'articolo precedente.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta questo articolo aggiunto.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Anch'io lo accetto.

PRESIDENTE. Tanto l'Ufficio centrale che il Governo accettano questo articolo aggiunto; lo pongo ai voti.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Passiamo ora all'art. 18 nella nuova formula concordata fra Governo ed Ufficio centrale. Ne do lettura:

Art. 18.

Le disposizioni della presente legge non riguardano:

a) le case dichiarate abitabili dopo il 29 marzo 1918 le quali restano libere da ogni vincolo di proroga o di limitazione di pigione;

b) le case coloniche, che siano l'accessorio di un fondo rustico, le quali rimangono esclusivamente regolate dalle leggi vigenti in materia di proroghe di contratti agrari.

Gli enti indicati nell'articolo 7 del Testo unico delle leggi per le case popolari e per l'industria edilizia, approvato con decreto legge 30 novembre 1919, n. 2318, possono aumentare le pigioni in misura superiore a quella indicata negli articoli 5 e 6 purchè gli enti impieghino il prodotto dell'aumento a diminuire le pigioni delle case costruite dagli enti medesimi dopo il 29 marzo 1919.

DIENA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DIENA. L'emendamento che ebbi l'onore di presentare, prima che l'Ufficio centrale modificasse d'accordo con il Governo, l'art. 18 venne in parte accolto con la redazione del nuovo articolo, e di ciò ho motivo di compiacermi, ma tuttavia io devo insistere perchè il capoverso sia formulato come io proposi, salvo lievi modificazioni, perchè esso meglio risponde ai legittimi voti espressi da parecchi enti che provvedono alla costruzione delle case popolari ed economiche e precisamente degli istituti di

Venezia, Roma, Napoli, Torino, Firenze, Perugia, Ravenna ed altri, che più tardi vi aderirono, voto che si riassume nel chiedere che il disegno di legge che si discute, non abbia applicazione per le case popolari costruite dagli enti indicati nell'art. 7 del testo unico della legge per la costruzione delle case popolari ed economiche, approvato con decreto 30 novembre 1919.

Riconoscere, come fu riconosciuto con la recente modificazione proposta dell'art. 18 dall'Ufficio centrale, che i detti enti possano aumentare le pigioni, anche in misura superiore a quella fissata dagli articoli 5 e 6 del disegno di legge, purchè gli enti stessi impieghino il prodotto dell'aumento, esclusivamente per diminuire le pigioni per le case da essi costruite, dopo il 29 marzo 1919, è porre una condizione soverchiamente restrittiva, che non sembra opportuno di includere.

Certo egli è, che lo scopo precipuo a cui mirano i detti enti studiando di sottrarsi dai vincoli della proposta legge, è quello di dirimere, almeno in parte, la ingiusta disparità nella misura del fitto, che si verificherà tra gli inquilini che avranno in conduzione case di nuova costruzione, in confronto di quelli che tengono in affitto case di costruzione più antica, ma poichè in molti casi può essere conveniente che i maggiori aumenti portati per le vecchie locazioni, siano erogati o per costruzioni di nuove case, o per riparazioni delle esistenti, la limitazione che si propone potrà recare nuovo intralcio allo sviluppo della costruzione delle nuove case.

È a tenere presente che la inapplicabilità della legge deve essere esclusivamente limitata a quei soli enti indicati nel ricordato articolo 7 del testo unico, enti che non hanno fini di speculazione e che da precise disposizioni di legge sono disciplinati nell'esercizio della loro attività e che non possono nella fissazione dei fitti eccedere una determinata misura, mentre speciali Commissioni provinciale e centrale sono chiamate ad invigilare perchè essi non si discostino dalle norme prestabilite; per cui non vi può essere il deprecato pericolo, che gli inquilini siano jugulati con eccessive pretese, mentre gli istituti che provvedono per le case popolari per la relativa tenuità dei fitti che richiedono per le case date

in locazione, esercitano, non vi ha dubbio, una benefica azione di calmiera per la riduzione dei fitti delle case più modeste.

Il vincolare l'azione dei detti enti, non può che contribuire ad arrestare la costruzione di nuove case economiche, delle quali è così vivo ed imperioso il bisogno, e questo arresto per certo si verificherebbe, ove aumenti di fitto non potessero effettuarsi, se non subordinatamente alla condizione imposta, poichè se alcuni enti non avessero costruite nuove case, dopo il 1919 o non potessero ora costruirle per mancanza di fondi, dovrebbero continuare a mantenere (salvo i lievi aumenti concessi dalla legge) gli inquilini nel godimento di una casa per la pigione mensile di 20, 25 o 30 lire, mentre per uguali case della stessa capacità situate nella stessa località viene oggi corrisposto un fitto triplo o quadruplo; con che verrebbe a frustrarsi il fine che si prefiggono le dette Istituzioni, che precisamente è quello di far godere il beneficio di una casa a tenue prezzo al maggior numero di persone ed alle più bisognose.

E tanto più necessario sembra, di non imporre ora limitazioni e vincoli per le case popolari ed economiche, che possano intralciare il loro sviluppo; se da parte del Governo, sia pure temporaneamente, venisse sospeso quel contributo supplementare che, a sensi dell'art. 36 della legge sulle case popolari, lo Stato aveva promesso di corrispondere a parziale pagamento degli interessi e delle quote di ammortamento dei mutui che i detti Istituti hanno bisogno di contrarre o con l'Istituto nazionale delle cooperative o con altri Istituti, per provvedere i mezzi per la costruzione delle case popolari.

Invero questa sospensione del contributo da parte dello Stato è certamente esiziale ed arrecherà un gravissimo ritardo al progredire delle nuove costruzioni, e sebbene noi dobbiamo essere vigili tutori della finanza dello Stato, specie in questo difficile momento, tuttavia dobbiamo osservare, che, se economie devono con costante cura cercarsi ed effettuarsi, non debba per questo venire meno da parte dello Stato quel concorso che serve ad agevolare lo sviluppo delle costruzioni delle case popolari ed economiche.

Ed è in verità doloroso il constatare che,

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

mentre noi qui ci affaticiamo invano per costringere in svariate e minuziose formule legislative un rapporto giuridico economico, che per sua indole dovrebbe essere lasciato alla libera volontà dei contraenti, si arresti di un tratto il progredire delle costruzioni delle case popolari ed economiche delle quali è tanto sentito il bisogno.

Ho i dati, or ora pervenutimi, dell'Istituto autonomo delle case popolari di Venezia, ma le condizioni saranno certo presso che analoghe in molte altre città. A Venezia per provvedere alla costruzione di 466 appartamenti di case popolari e per un albergo popolare di 100 letti si era preavvisata una spesa di parecchi milioni. Fatto un primo mutuo con il concorso del fondo concesso dal Ministero per il pagamento degli interessi; si iniziarono i lavori, con il sicuro affidamento che non sarebbe mancato il necessario contributo dello Stato per il secondo mutuo di lire 10,000 indispensabile per il compimento dei lavori. Ora il contributo è stato sospeso, il mutuo non potè conchiudersi, le costruzioni rimangono incompiute e Dio sa per quanto tempo; per cui non solo si viene ad aggravare, nei riguardi delle abitazioni, la condizione della città, che, in conseguenza dell'abbattimento di parecchie case durante la guerra, ha urgente bisogno di nuovi edifici, ma per effetto di tale sospensione dovranno essere lasciati nella disoccupazione ben 1380 operai, perchè col prossimo mese, per mancanza di fondi, i lavori dovranno necessariamente sospendersi.

Ora è indispensabile provvedere e subito, affinchè questa iattura non si verifichi, ed io confido che il Governo apprezzerà al suo giusto valore la gravità della questione.

Di fronte a ciò tanto più si presenta opportuno di non porre eccessivi vincoli agli enti che con stento provvedono alle costruzioni delle case popolari e tanto più giustificata si presenta la proposta che con l'emendamento viene formulata.

Nè tornerà certo socialmente dannoso, se alcuni inquilini delle case popolari, che oggi particolarmente in alcune città, pagano fitti, non in relazione alla svalutazione della moneta, non adeguati agli aumenti loro profitti, dovranno abituarsi a sottostare al pagamento di una pigione alquanto più inasprita.

In alcune città, ove provvedimenti eccezionali in materia di fitti furono emanati e furono applicati con soverchia larghezza, molti inquilini anche non bisognosi, si sono assuefatti a considerare il debito del fitto quale un debito di secondaria importanza, che può essere soddisfatto con maggiore o minore puntualità, mentre un tempo era considerato, anche dai più disagiati, quale un debito inderogabile.

Ora non sarà male se si riuscirà a rinverdire l'antico costume e si indurrà anche coloro che godono la casa popolare ed economica a condizioni troppo miti e con rilevante danno di altri più bisognosi a sottostare ad un più adeguato canone di fitto.

Per queste brevi osservazioni, ringraziando il Senato per la benevola attenzione prestatami, confido che l'Ufficio centrale ed il Governo vorranno accogliere l'emendamento come da me proposto, che, per le modificazioni di forma rese necessarie per la nuova dizione data dall'Ufficio centrale all'art 18, si concreta nel sostituire all'ultimo capoverso dell'art. 18 modificato il seguente capoverso che messo in relazione con l'inciso « Le disposizioni della presente legge non riguardano »... deve così formularsi:

« c) le case popolari ed economiche costruite ed acquistate dagli enti indicati nell'art. 7 del testo unico delle leggi per le case popolari e per l'industria edilizia approvato con decreto 30 novembre 1919, n. 2318 ».

E mi lusingo che il Senato nella sua saggezza vorrà approvarlo. (*Applausi e congratulazioni*).

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale aveva riconosciuto già le argomentazioni relative agli enti popolari perchè erano pervenute da parte degli enti popolari stessi delle grandi città le richieste dei benefici oggi proposti dal senatore Diena. In sostanza fra la formula proposta dall'Ufficio centrale e quella proposta dal senatore Diena vi sono due differenze: una che può essere senz'altro eliminata ed è quella che consiste nelle parole « purchè gli enti impieghino il prodotto dell'aumento a diminuire le pigioni delle case costruite dagli enti medesimi dopo il 29 marzo 1919 ». L'Ufficio centrale aveva inserito queste parole allo scopo di mettere chiaro quali erano gli intendimenti per

i quali si dava l'autorizzazione agli enti autonomi di aumentare le pigioni vecchie, e che erano quelli di contemporaneamente diminuire le pigioni nuove che sarebbero state oltremisura elevate poichè oggi costano quattro o cinque, e anche più, volte di prima.

Lo scopo era quello dell'equiparazione. E all'Ufficio centrale era parso opportuno di dirlo: ma mi sembra che le considerazioni esposte dal senatore Diena riguardo alla inutilità del dirlo siano evidenti, inquantochè la presente discussione avendo dimostrato come non vi sia dubbio su questo punto, le considerazioni stesse saranno tenute in conto dal Consiglio di amministrazione degli enti autonomi e dal ministro dell'industria e commercio che deve vigilare intorno all'uso che gli enti autonomi faranno degli aumenti loro concessi.

C'è un altro punto sostanziale sul quale non so se posso accogliere le argomentazioni del senatore Diena. Egli propone che le case popolari ed economiche siano senz'altro sciolte da tutti i vincoli della presente legge. Ora sciogliere senz'altro da questi vincoli, importa la conseguenza che non solo gli enti autonomi potranno aumentare a loro libito le pigioni agli inquilini vecchi (e su questo non avrei difficoltà), ma potranno anche licenziarli senz'altro senza concedere più i termini di proroga. Qui importa impostare il problema dobbiamo o non conservare i termini di proroga? Mi pare che debbano essere conservati.

I fitti possono bensì essere aumentati perchè siamo sicuri che l'aumento sarà moderato; e quando si otterrà, sarà devoluto a quei fini di equiparazione. Ma togliere senz'altro ai soli inquilini degli enti popolari il diritto alla proroga mi sembra eccessivo. Quindi io conserverei la formula che era stata proposta dall'Ufficio centrale togliendo l'ultima frase: « purchè gli enti impieghino il prodotto dell'aumento a diminuire le pigioni delle case costruite dagli enti medesimi dopo il 24 marzo 1919 ». Questa è una condizione inutile a esprimersi. Ma il resto mi pare opportuno lasciare affinché sia chiaro che gli enti autonomi non hanno diritto di licenziare, ma solo quello di aumentare le pigioni, diritto questo di cui dovranno valersi con equità.

DIENA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DIENA. Accetto la proposta fatta dal senatore Einaudi.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Il Governo consente. E poichè ho l'onore di avere la parola, desidero rispondere ad alcune osservazioni fatte dal senatore Diena riguardo alle mie dichiarazioni per quanto concerne i fondi a disposizione di nuovi contributi.

Ho già dichiarato che il fondo è esaurito; ma, come ho esposto e ho comunicato al rappresentante dell'Istituto autonomo di Venezia, malgrado ciò, lo Stato italiano non ha mai mancato alla sua firma. Quindi in relazione a quegli affidamenti che hanno creato formale e definitivo impegno, si potranno anche aggiungere nuovi contributi, che rendano possibile la continuazione di ciò che era materia dell'impegno stesso.

DIENA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DIENA. Ringrazio l'onorevole ministro di queste dichiarazioni e faccio affidamento che egli vorrà non ostacolare ulteriormente che le auspicate case a Venezia possano sorgere presto.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Nessun ostacolo da parte del Governo, onorevole senatore.

PRESIDENTE. L'ultimo comma dell'articolo comprende le parole: « purchè gli enti impieghino il prodotto dell'aumento a diminuire le pigioni delle case costruite dagli enti medesimi dopo il 29 marzo 1919 » di cui l'Ufficio centrale propone la soppressione.

(Messe ai voti non sono approvate).

Pongo ai voti l'art. 18 senza l'ultimo comma che rimane soppresso.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Art. 19.

Ferma rimanendo la scadenza contrattuale quando sia posteriore al 30 giugno 1924, gli aumenti di pigione portati dagli articoli 2, 4,

5 e 6 della presente legge si applicano anche alle case a qualunque uso destinato, la cui locazione dipende da un contratto in corso avente data anteriore al 1° gennaio 1919 e con scadenza posteriore al 30 giugno 1921, quando la pigione convenuta sia manifestamente inferiore a quella che sarebbe stata stipulata se le parti avessero preveduto le mutate circostanze determinatesi dopo il 31 dicembre 1918. Questa disposizione si applica anche ai locali adibiti ad uso di commercio, industria e professione. In caso di controversia la competenza sarà del pretore nel cui territorio trovasi l'edificio locato.

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.

(Approvato).

Art. 20.

Per le case d'abitazione i contratti conclusi con data non anteriore al 1° gennaio 1919 restano regolati, per quanto riguarda la misura della pigione, a tenore delle convenzioni liberamente consentite dalle parti contraenti, salvo alla scadenza del termine contrattuale la facoltà dell'inquilino di ottenere la proroga delle locazioni fino al 30 giugno 1924 ai termini della presente legge.

Quando però si tratti di rinnovazione di locazione convenuta fra il locatore e il vecchio inquilino, la pigione convenuta col nuovo contratto potrà essere ridotta entro i limiti stabiliti dalla presente legge, quando la pigione convenuta sia manifestamente superiore a quella che sarebbe stata stipulata se le parti avessero preveduto le mutate circostanze determinatesi dopo la data della rinnovazione. In caso di controversia la competenza sarà del pretore nel cui territorio trovasi la casa locata. La pigione rimarrà tuttavia stabilita nella cifra convenuta, ove la locazione sia stata rinnovata per un termine eccedente il 30 giugno 1924.

Quando il contratto con cui la locazione fu rinnovata tra il locatore ed il vecchio inquilino si sia uniformato alle norme legislative vigenti al tempo del contratto medesimo in materia di

proroga delle locazioni e di limitazione delle pigioni non si applicherà il comma precedente e la locazione sarà regolata dalle disposizioni della presente legge.

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.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Questo articolo è stato modificato in relazione alle numerose osservazioni che erano state fatte nella discussione cui l'articolo stesso aveva dato luogo, in quanto che si è cercato di distinguere alcuni casi che sono nettamente separati.

Innanzitutto si sono considerati i nuovi contratti, conclusi dopo la data del 1° gennaio 1919, perchè se erano stati conclusi con data anteriore, quei contratti sono regolati dall'art. 19 testè approvato. Il 1° comma dell'articolo 20 riguarda, dunque, i nuovi contratti conclusi con data non anteriore al 1° gennaio 1919 e stabilisce che essi rimangano regolati, per quanto riguarda la misura della pigione, a tenore delle convenzioni liberamente consentite dalle parti contraenti, salvo alla scadenza del termine contrattuale la facoltà dell'inquilino di ottenere la proroga della locazione fino al 30 giugno 1924, ai termini della presente legge.

Se ad esempio il contratto porta la scadenza del 31 dicembre 1923, l'inquilino avrà diritto di ottenere la proroga, fino al 30 giugno 1924, che è la data ultima delle proroghe consentite con questa legge.

Il 2° comma riguarda il caso della rinnovazione del contratto tra il locatore ed il vecchio inquilino. Questo contratto in massima rimane fermo, salvo che risulti che la pigione convenuta sia stata notevolmente superiore a quella che le parti avrebbero stipulato se avessero preveduto le mutate circostanze determinatesi dopo la data della rinnovazione.

Uno degli elementi della revisione sarà ad esempio il fatto che le due parti non potevano prevedere le novità introdotte in questa legge dal Parlamento, e cioè le proroghe ulteriori con le limitazioni di pigione. Quindi se la pigione stipulata sia manifestamente superiore, essa potrà essere ridotta entro questi limiti.

La parola « manifestazione » vuol dire che non si tratta di superiorità di poco conto, perchè in questo caso tale superiorità non sarebbe una ragione sufficiente per ottenere la revisione; occorre invece una superiorità manifesta, una eccedenza notevole che faccia presumere che le due parti quel contratto non lo avrebbero concluso.

Il terzo comma riguarda un altro caso, cioè contratti veri e propri stipulati fra le parti, ma nei quali le parti non hanno fatto nulla altro che di redigere in iscritto ciò che era contenuto nei decreti in vigore al tempo della convenzione, non hanno fatto cioè niente di diverso che tradurre in articoli del contratto quelle che erano le norme del decreto del 18 aprile 1920. In questo caso si presume che quella redazione in iscritto del contratto sia stata fatta unicamente agli effetti tributari, tanto più che vi sono casi in cui tale redazione era indispensabile ed allora si dice che la pigione dev'essere riportata a ciò che è stabilito nella presente legge.

L'ultimo caso riguarda i contratti stipulati tra il locatore e un terzo, in quanto che un locatore che sapeva ad esempio, secondo il decreto 18 aprile 1920, la sua casa diventava libera al 1° luglio, può aver convenuto con un terzo la pigione a partire dal 1° luglio predetto.

Quel contratto rimane fermo; rimane fermo purchè sia stato stipulato ed abbia data certa anteriore al 15 dicembre 1920, e rimane fermo anche nei confronti con l'inquilino, e ciò perchè una legge nuova come questa non può far cadere nel nulla disposizioni che siano venute in conseguenza di una legge precedente.

Queste sono le ragioni dell'articolo 20.

PRESIDENTE. Il senatore De Cupis aveva presentato un emendamento al testo primitivo dell'articolo 20. Domando se lo mantiene anche di fronte al nuovo testo dell'Ufficio centrale.

DE CUPIS. Ritiro l'emendamento.

POLACCO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POLACCO. Ho chiesto la parola non per proporre alcun emendamento ma semplicemente per chiedere una delucidazione riguardo al primo comma di questo articolo. Non è il caso ora di far delle proposte e di aggravare con nuova casistica questa legge che è già,

come dicevano i vecchi romani, troppo saturata; dobbiamo tuttavia fare quanto sta in noi perchè essa esca dai nostri lavori più chiara che sia possibile per evitare futuri litigi.

Ora nel primo comma si fa l'ipotesi di contratti di locazione con data non anteriore al 1° gennaio 1919; e si dice che la misura della pigione fissata in questi contratti rimane inalterata; ma quando poi essi vengono a scadenza prima del 30 giugno 1924, allora dalla data di loro scadenza fino al 1924 essi soggiacciono - si dice - ai termini della presente legge. Che vi soggiacciono quanto ai termini di proroga non vi ha dubbio: scade, per esempio, il contratto nel 1923, ebbene esso sarà protratto di un anno. Ma la norma è ambigua quanto alle condizioni di aumento di pigione che l'inquilino dovrà subire. A quale ammontare salirà l'aumento? Dovrà egli pagare, posto per esempio che trattisi della 2^a categoria, un aumento del 25 per cento sulla pigione originariamente pattuita, ovvero del 100 per cento come lo hanno quelli che avevano la scadenza nel 1920, e che hanno quindi fruito di tre successive proroghe? Ecco il quesito che io pongo.

Io non ho nessun preconcetto per l'una o per l'altra delle due soluzioni; dico soltanto: quale è l'interpretazione che l'Ufficio centrale e il ministro credono sia da seguire?

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Il senatore Polacco mi sembra abbia sollevata una questione abbastanza importante relativa alla interpretazione che deve darsi alla proroga dei contratti in corso che vengono a scadere prima del 30 giugno 1924, per esempio a metà del 1923.

Che ci sia per essi il diritto ad avere ancora un anno di proroga non c'è alcun dubbio: essi hanno diritto alla proroga fino al 30 giugno 1924. Il dubbio può nascere intorno all'ammontare dell'aumento che può essere stabilito per questo anno di proroga. Deve essere stabilito soltanto un aumento del 30 per cento relativo a questo anno di proroga, oppure si tratta di un aumento cumulativo? Ora noi abbiamo votato degli articoli che parlano sempre di aumenti successivi e cumulativi, i quali (per la 1^a categoria) sono nel primo anno del 40 per cento; nel secondo anno del 40 più 30, cioè del 70 per cento; nel terzo del 70 più 30,

ciò del 100 per cento, e nel quarto (che sarebbe l'anno di cui si discorre, dal 1923 al 1924) sono del 130 per cento.

Ora poichè il sistema degli articoli della legge già votati è così intonato che gli aumenti siano progressivi e cumulativi, pare a me che per equità di trattamento non possa essere adoperato un altro genere di calcolo, e che quindi nell'ultimo anno debba per quegli appartamenti essere stabilito un aumento che nel caso nostro è del 130 per cento. In questa maniera quegli inquilini non vengono affatto ad essere danneggiati, inquantochè per tutti gli anni precedenti hanno goduto del fitto convenuto, ossia non hanno subito nessun aumento. Quando il loro contratto scade, essi vengono ad esser posti nella medesima situazione in cui si trovano gli altri inquilini. Almeno in sede di interpretazione, dati gli articoli così come sono stati votati, io interpreterei la legge in questa maniera (siamo ancora in tempo a cambiarla), ma questa dovrebbe essere secondo me l'interpretazione logica da darsi alla legge,

SPIRITO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Vorrei anch'io chiedere un chiarimento all'onorevole ministro e alla Commissione, perchè siano evitate le controversie che potrebbero sorgere; il chiarimento si riferisce al secondo comma dell'art. 20 dove si prevede una questione abbastanza delicata e difficile, cioè la competenza del magistrato, in caso di controversia, di riconoscere se il fitto sia manifestamente superiore o no a quello dovuto in virtù della presente legge.

Come vedete, è una cosa importante; l'articolo stabilisce la competenza del pretore nel cui territorio è situato l'immobile. Ma poichè nella legge si è parlato più volte del pretore come giudice inappellabile, così io chiedo di sapere se, nel caso, si tratta del pretore che giudica inappellabilmente, oppure come giurisdizione ordinaria, per la quale si può percorrere tutta la scala giurisdizionale. Penso che se dovesse essere giudizio inappellabile quello del pretore, occorrerebbe dirlo espressamente.

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*. Per queste speciali questioni di

proroga che sorgono dal contrasto tra l'inquilino che non vuole abbandonare l'abitazione e il proprietario che lo vuole espellere, si è stabilita la competenza speciale del pretore, essendo già detto magistrato, per l'articolo 82 del codice di procedura civile, chiamato a giudicare in materia di sfratti.

Il pretore giudicherà, senza limiti di valore, su queste controversie e ciò mi sembra utile data la particolare urgenza della loro risoluzione. Resta bene inteso che il pretore giudica come magistrato e non come amichevole compositore; quindi i suoi provvedimenti non saranno esenti da gravame, ma dovranno essere sottoposti a tutti i rimedi di giurisdizione che il codice consente.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'art. 20.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Art. 21.

I commissari del Governo per le abitazioni istituiti col Regio decreto 4 gennaio 1920, n. 1, continuano, fino a nuova disposizione, ad esercitare le attribuzioni del loro ufficio limitatamente agli alloggi che rimarranno soggetti a vincoli in conformità e in esecuzione della presente legge, in quanto le dette attribuzioni non siano incompatibili.

DE CUPIS. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE CUPIS. Mi pare che questo articolo si trovi mal situato in questo disegno di legge. Abbiamo innanzi a noi un altro progetto di legge relativo ai commissari sugli alloggi, e se noi ora votassimo quest'articolo, rimarrebbe pregiudicata la libertà del Senato rispetto a quest'altro progetto di legge. Dico questo, onorevoli colleghi, senza nessuna intenzione suggestiva, ma solo perchè sia lasciata l'intera libertà al Senato di approvare o di non approvare.

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Occorre fare una piccola modificazione di forma perchè le due ultime parole « col medesimo » si riferivano ad una diversa dizione quando si parlava di un decreto legge, ma adesso che si parla di legge occorrerebbe dire « con la legge stessa ».

L'onorevole senatore De Cupis mi permetta di far notare che questo articolo 21 che è quello stesso 19 che era contenuto nel testo del decreto legge 18 aprile, aveva per iscopo di mettere anche in questa sede in risalto che le funzioni del Commissario si limitano alle case le quali sono soggette a vincoli, ma che quando invece le case non sono soggette a vincoli debbono essere libere da qualsiasi ingerenza del Commissario. Del resto con il sistema attuale la libertà dei vincoli è spostata al 30 giugno 1924 e quindi c'è tempo per discorrere. Non credo che vi possa essere ostacolo per la libertà di azione del Senato riguardo al decreto sui commissari.

DE CUPIS. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE CUPIS. Io non faccio questione del merito dell'articolo, dico soltanto che qui non deve trovar posto. Sta dinnanzi a noi il progetto di legge che regola precisamente la funzione del Commissario per gli alloggi, e in quest'articolo si è detto che i Commissari del Governo per le abitazioni continuano le loro funzioni fino a nuova disposizione. Ora facciamo il caso, ripeto che non ho intenzioni suggestive, che il progetto di legge che regola la funzione dei Commissari non venga approvato, il che può succedere: eppure, con una legge che non riguarda direttamente i Commissari per gli alloggi, noi, in questo articolo 21, avremmo indirettamente affermata la loro esistenza e le loro funzioni.

Ripeto quindi semplicemente che qui, in questo disegno di legge non deve trovar posto; esso potrà essere trasportato, se parrà all'Ufficio centrale, nel disegno di legge che appresso segue.

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 pregare l'Ufficio centrale di accettare che l'articolo 21, come quello il quale non ha che un puro valore dichiarativo, sia soppresso.

Esso si è ispirato unicamente al proposito di eliminare il timore che il commissario per gli alloggi debba rimanere in eterno ed ha voluto assicurare espressamente che la permanenza del commissario è legata al permanere

del regime dei vincoli e che finirà allorchè sarà finito il regime suddetto.

Mi sembra che non occorra conservare una tale disposizione d'indole prettamente dichiarativa e propongo di non insistervi.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta la soppressione di questa disposizione, tanto più che essa è riprodotta nell'art. 33 bis del decreto-legge sui poteri del Commissario agli alloggi e dichiara di ritirare l'art. 21.

• PRESIDENTE. Sta bene. L'art. 21 è ritirato.

Art. 22.

Con l'approvazione della presente legge cessano di aver vigore tutte le disposizioni vincolative in materia di affitti e pigioni per case di abitazione portate dai decreti precedentemente emanati.

(Approvato).

PRESIDENTE. Leggo ora l'articolo aggiuntivo presentato dall'onorevole senatore Pozzo.

« Con Regio decreto contemporaneamente alla pubblicazione della presente legge o al più tardi entro 15 giorni successivi, il Governo procederà alla classificazione di tutti i comuni del Regno agli effetti della presente legge ».

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*. Ho preso la parola soltanto per ricordare all'onorevole senatore Pozzo le disposizioni dell'art. 9 secondo la quale « i comuni circostanti a grandi centri, che possono considerarsi come zona suburbana, l'effetto della misura della pigione, 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 del presente decreto, i prefetti devono compilare l'elenco dei comuni contemplati in questo articolo, compresi nelle rispettive provincie, dandone immediata comunicazione alle Amministrazioni comunali interessate ».

Ciò che il senatore Pozzo chiede, mi sembra sia stato già contemplato nella disposizione suddetta.

POZZO. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POZZO. Si tratta di un'altra cosa; se mi sarà consentito di svolgere la mia proposta, l'onorevole relatore e l'onorevole ministro si convinceranno che la disposizione di cui all'ultimo capoverso dell'art. 9 è cosa ben diversa da quella che io propongo.

Nell'ultimo capoverso dell'art. 9 si dispone la pubblicazione, ad opera dei prefetti, e salvo ricorso al Ministero dell'interno, dell'elenco dei comuni da considerarsi come zone suburbane dei grandi centri, e si stabilisce che tali comuni devono essere classificati all'effetto della misura della pigione nella categoria immediatamente inferiore a quella dei grandi centri di cui si considerano zone suburbane.

Io chiedo qualche cosa di molto più importante e di ordine generale; chiedo cioè che si addivenga alla classificazione di tutti i comuni del Regno, della quale si parla nell'articolo 6, senza che per altro venga comunque disposta, mentre è richiesta agli effetti generali ed essenziali della legge, cioè a dire delle proroghe degli affitti e degli aumenti di pigione in rapporto alle diverse categorie delle abitazioni.

Il Senato rammenterà la vivace discussione svoltasi sul capoverso dell'art. 6. Nel testo dell'Ufficio centrale si disponeva che per la classificazione dei comuni la popolazione dovesse essere calcolata secondo le risultanze dell'anagrafe municipale al 31 dicembre 1919.

L'onorevole mio amico senatore Cannavina, facendo presente che i registri d'anagrafe presso molti comuni, se pure esistono, non sono tenuti in regola, propose di risalire all'ultimo censimento. Ma, essendosi da altri oratori contrapposto che l'ultimo censimento è troppo lontano, e che dal 1911 ad oggi vi fu un cambiamento notevole di popolazione in diversi comuni, fu adottata la formula conciliativa proposta dall'onorevole Spirito, secondo la quale si dovrà per regola generale far riferimento all'anagrafe municipale; però, dove i registri municipali anagrafici mancano o non sono attendibili, si dovrà risalire all'ultimo censimento.

Ciò posto, osservo che è interesse di tutti i cittadini, così dei proprietari di case come degli inquilini, conoscere quali sono le percentuali di aumento delle pigioni, che devono commisurarsi in base a due coefficienti, cioè alla pigione corrisposta al 18 aprile 1920 e alla popolazione dei singoli comuni.

È necessario che questa cognizione si abbia subito, appena promulgata la legge; ora io chiedo che contemporaneamente, o entro quindici giorni successivi, o in quel maggior termine che il Senato crederà di stabilire, sia pubblicata anche la classificazione dei comuni. Il Governo ha il tempo di preparare fin da ora gli elementi necessari, e si atterrà o all'ultimo censimento o ai registri di anagrafe, secondo le circostanze.

L'onorevole relatore e l'onorevole ministro guardasigilli hanno detto che la questione da me sollevata è già risolta dall'ultimo capoverso dell'art. 6; credo di averli convinti che sono caduti in errore.

EINAUDI, *relatore*. È vero, è una cosa diversa.

POZZO. Poiché l'onorevole relatore riconosce che è una cosa diversa, non insisto oltre.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta la proposta. Si tratta certo di due cose diverse, si tratta di applicare l'art. 6 e non il 9. Occorrerà stabilire, che questo decreto del ministro dell'interno, come dice il senatore Pozzo, venga dopo quello dei prefetti, per tener conto della classificazione fatta dai prefetti. Propongo che invece di « quindici giorni successivi » si dica « un mese ».

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

POZZO. Allora non mi resta che prendere atto e ringraziare e consento nella proposta del relatore.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'articolo aggiuntivo del senatore Pozzo, così modificato: sostituire alle parole « quindici giorni successivi » le altre « un mese ».

Chi lo approva si alzi.

È approvato.

MARIOTTI. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MARIOTTI. Io credo che sarà necessario dar all'Ufficio centrale e al ministro la facoltà di fare un coordinamento di tutti gli articoli che abbiamo approvati e di presentarli in un testo unico al Senato, perchè attualmente abbiamo una serie di stampati così confusa che è difficile seguire l'ordine delle disposizioni. In questo coordinamento, mi pare che l'art. 22, ora

votato, non possa essere un articolo emendato del decreto ma l'art. 2 della legge che stiamo per approvare, perchè esso non ha riferimento all'articolo vecchio ma è invece un articolo nuovo in cui si parla non di decreto legge ma di una legge creata *ex novo* oggi stesso.

E, tornando alla questione degli stampati, vorrei pregare la Presidenza di far uno stampato unico perchè a volersi servire degli antichi - e sono undici fra dattilografati e stampati - alcuni emendamenti che dobbiamo discutere oggi dobbiamo andarli a cercare nel primo o nel secondo stampato.

Mi parrebbe opportuno pubblicare un fascio-letto unico che contenesse, prima di tutto, gli articoli approvati del disegno di legge n. 126, poi quelli del n. 282, di cui si sono approvati sette articoli, e poi gli emendamenti delle leggi successive che dovremo discutere, altrimenti non riusciamo più a correre da uno stampato ad un altro per cercare tutti gli emendamenti che vengono in votazione.

PRESIDENTE. Gli articoli già approvati sono stampati in un testo a parte. In quanto agli emendamenti, quelli che arrivano in tempo sono stampati, anzi si aggiorna l'elenco degli emendamenti mettendo questi al loro posto; ma c'è una difficoltà, cioè che gli emendamenti pullulano e che sono presentati all'ultimo momento, e durante la discussione.

MARIOTTI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MARIOTTI. Ringrazio l'onorevole Presidente di ciò che dice: degli emendamenti presentati all'ultimo momento e di quelli presentati durante la discussione nessuno può pretendere di avere il testo, ma sono stati fin dai primi stampati pubblicati diversi emendamenti che riguardano i primi disegni di legge indicati all'ordine del giorno che invece andranno discussi in ultimo. Ora noi vorremmo che fossero stampati nell'ordine nel quale verranno in discussione; per fortuna oggi sono eliminati gli emendamenti del progetto di legge 126, ma un'altra serie non indifferente riguarda il disegno di legge 282 di cui non sono stati approvati che sette articoli. Desidereremmo che almeno per il disegno di legge 282, che occuperà le ulteriori discussioni, si potessero avere gli emendamenti in ordine.

POZZO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POZZO. Mi permetto di sottoporre al Senato un'osservazione che è in piena correlazione con la proposta fatta dal mio illustre amico senatore Mariotti.

Per effetto delle continue trasformazioni che hanno subito le complicate disposizioni del disegno di legge che stiamo discutendo, sono avvenuti inconvenienti, ai quali si dovrà riparare in sede di coordinamento, perchè, se rimanessero, le conseguenze sarebbero molto gravi. Così, ad esempio, faccio presente che nell'articolo 1 del decreto si disponeva, e si è deliberato dal Senato, che a datare dal 1° luglio 1921 dovessero cessare di aver vigore le disposizioni eccezionali emanate durante e dopo la guerra per i negozi o uffici, ed anche per le case di abitazione occupate da inquilini di elevate condizioni economiche, rispetto ai quali si ritenne che non fosse il caso di accordare proroghe e pigioni a prezzo politico oltre il 1° luglio 1921.

Secondo il testo ministeriale due erano le categorie di inquilini ai quali per le loro condizioni economiche si riteneva non fosse il caso di accordare ulteriori privilegi dopo il 1° luglio 1921, cioè gli inquilini i quali abbiano un reddito netto, accertato agli effetti tributari, non inferiore a lire cinquantamila annue; e gli inquilini i quali hanno denunciato un patrimonio, agli effetti della relativa imposta, non inferiore a un milione.

Di più si ammetteva il cumulo dei patrimoni tra i coniugi, gli ascendenti e discendenti coabitanti nella stessa casa.

La prima categoria venne eliminata, come venne negato il cumulo dei patrimoni. Non credo che le eliminazioni proposte dall'Ufficio centrale meritassero l'approvazione del Senato, ma...

PRESIDENTE. Permetta, onorevole Pozzo, ella non può considerare come un inconveniente un voto del Senato che non è stato conforme al suo pensiero.

POZZO. Sia pure, ma devo rilevare che anche la categoria degli inquilini che hanno denunciato un patrimonio non inferiore a un milione, nell'ultimo testo dell'art. 1 distribuito in principio di seduta, sarebbe del pari stata eliminata, mentre il Senato ha deliberato il con-

trario. Occorrerà dunque rimediare in sede di coordinamento.

EINAUDI, *relatore*, No, rimangono ferme le disposizioni per cui la proroga si ferma per le lettere *a* e *b* dell'art. 1 al 1° luglio 1921.

POZZO. Dico solo, che secondo l'articolo 1, come è venuto fuori dall'ultima dizione, come è stato distribuito, si fanno cessare dal 1° luglio 1924 le disposizioni eccezionali anche a favore degli inquilini che hanno denunciato un patrimonio di un milione, mentre questa non fu l'intenzione del Senato.

PRESIDENTE. Onor. Pozzo, è inutile proseguire in questa discussione; tutti sono d'accordo perchè il coordinamento si faccia, ma non potrò consentire che in sede di coordinamento si torni a discutere in merito e si torni a mettere in forse i voti del Senato. Coordinare vuol dire mettere gli articoli al loro posto e correggere gli errori materiali; null'altro.

EINAUDI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Volevo dare un chiarimento al senatore Mariotti nel senso che tutti gli emendamenti, a quanto credo, sono riuniti in un testo unico, e il testo unico porta la data del 19 febbraio 1921 e il foglio aggiunto porta la data di oggi; il resto credo che sia caduto perchè tutto quello che si è fatto e discusso è stato compenetrato in questi due fogli.

PRESIDENTE. Procediamo nella discussione del disegno di legge n. 126 A.

È stato presentato dal senatore Giardino il seguente articolo aggiuntivo così concepito:

« Le ulteriori proroghe oltre il 30 giugno 1924, che l'andamento del mercato libero consigliasse di apportare alle disposizioni della presente legge in materia di utenza degli alloggi e di progressivi aumenti degli affitti, dovranno essere sottoposte all'approvazione del Parlamento prima del 30 giugno 1923 ».

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

GIARDINO. Questo emendamento si riallaccia ad una dichiarazione, che ha fatto il relatore durante la discussione generale. Allora vi furono senatori, fra i quali io, che rilevarono gli inconvenienti della scadenza fissa del 1924 per il ritorno al mercato libero degli alloggi; ed il relatore rispose che con questa legge si regolano le cose per tre anni, durante i quali gli

inquilini possono essere tranquilli; che quando poi ci avvicineremo al 1924, vedremo che cosa vi sarà da fare. Ora io credo che questa previsione della necessità di nuove disposizioni, che è anche la mia, non mancherà di avverarsi, anche per quanto riguarda l'assestamento della popolazione nelle abitazioni, la tranquillità sociale, le nuove costruzioni, ecc. E perciò credo che quella nuova disposizione, la quale modifichi quella che prendiamo oggi, dovrebbe essere presa, come dice l'emendamento, con un anno di anticipo sulla scadenza, affinché tutti, inquilini e proprietari, sappiano in tempo quale è questa nuova disposizione. Ma, soprattutto, una volta che il relatore ha detto ufficialmente in quest'Aula ciò che io ho ricordato circa la scadenza delle proroghe, io credo sia bene introdurre questa riserva nella legge, affinché non possa esser detto che qui si vota una legge col sottinteso di violarla nell'avvenire.

Questo riporterebbe alla mancanza di fede, per parte dello Stato, ad un impegno preciso preso con legge, che io ho in altra occasione deplorata, coll'aggravante che, in questo caso, si avrebbe già il pensiero di poter violare l'impegno nello stesso momento nel quale lo si vota.

Naturalmente io non credo che agli inconvenienti, che furono prospettati da noi nella discussione generale, porti rimedio questo emendamento: esso tende soltanto ad inserire nella legge una formula che dica che ai rimedi - se occorreranno - si porrà mano in tempo opportuno. Quindi io lo propongo per quel che vale, non attribuendo ad esso eccessivo valore, nè annettendovi per parte mia speciale interesse, tanto più che, per parte mia, io voterò contro la legge stessa.

Sollevo questa questione solamente perchè nella legge non vi sia niente che possa essere attaccato di sottinteso e di previsione di poterla violare con altra futura legge.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale non può accogliere l'emendamento del senatore Giardino, inquantochè è vero che io nel discorrere avevo fatto quella dichiarazione che nel 1924 il legislatore di quel tempo provvederà, se ve ne sarà occasione; ma questo risponde alle norme più comuni legislative, perchè nes-

sun legislatore del momento presente può pregiudicare ciò che potrà fare un legislatore avvenire, date le circostanze che in avvenire si verificheranno: egli avrà piena libertà di fare ciò che crede. Io feci quella dichiarazione in rapporto a prognostici che faceva il senatore Loria sulla preoccupazione degli inquilini circa la condizione in cui sarebbero venuti a trovarsi il 1° luglio 1924. Se questi pericoli vi saranno, il legislatore del tempo provvederà: ma che oggi in una legge si venga a dire che fin da ora il legislatore dell'avvenire dovrà provvedere a ciò che si dovrà fare nel 1924, vorrebbe dire distruggere completamente la legge e per una via trasversa far risorgere quell'emendamento che il Senato ha respinto, inquantochè si verrebbe a dire che queste proroghe invece di avere una data fissa non hanno già per termine questa data, ma un'altra che il legislatore nel 1923 o nel 1924 vorrà stabilire. Si tratta di una proroga già stabilita, ma senza garanzia di mutamenti. Per queste ragioni l'Ufficio centrale respinge l'emendamento del senatore Giardino.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Il Governo è pienamente concorde con l'Ufficio centrale anche per un'altra ragione. Non è bene inculcare nei costruttori la convinzione che le proroghe siano permanenti, indefinite. Perciò è bene lasciare al legislatore futuro la facoltà di regolare questa materia.

GIARDINO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

GIARDINO. A me pare che, tutte le costruzioni nuove essendo esenti dalle restrizioni di questa legge, le osservazioni del ministro non siano convincenti.

Ma, come ho già detto, mi disinteresso dell'emendamento, poichè voterò contro la legge.

Io ho fatto il mio dovere segnalando un lato delicato della legge, e non insisto oltre.

PRESIDENTE. Non facendosi altre osservazioni, il disegno di legge sarà poi votato a scrutinio segreto.

Seguito della discussione sul disegno di legge: « Conversione in legge del Regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13, portante provvedimenti sui poteri del Commissario del Governo agli alloggi » (N. 282-A).

PRESIDENTE. Torniamo alla discussione del disegno di legge: « Conversione in legge del Regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13, portante provvedimenti sui poteri del commissario del Governo agli alloggi ».

Sull'articolo 4 di questo disegno di legge ha presentato un emendamento il senatore Gerini, che è stato rinviato all'Ufficio centrale per una migliore redazione.

Prego il senatore, segretario, Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Aggiungere al terzo comma le parole: « il compratore od assegnatario od inquilino di un'abitazione costruita come sopra in virtù e con le agevolazioni della speciale legislazione sulle case popolari ed economiche non potrà occupare nella stessa città altra abitazione e dovrà lasciare questa libera appena per la casa costruita con le agevolazioni sopradette sia stata concessa licenza di abitabilità ».

PRESIDENTE. Pongo ai voti il comma aggiuntivo all'art. 4, testè letto.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Viene ora in discussione l'art. 9, del quale l'Ufficio centrale propone la soppressione.

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*. Non posso accettare tale soppressione.

La formula dell'art. 9 del testo ministeriale fu integrata con alcune altre disposizioni in maniera da circondarla delle opportune garanzie senza, per altro, distruggere il criterio fondamentale cui l'articolo erasi ispirato.

L'Ufficio centrale e il Governo sono stati fin qui d'accordo nel mantenere l'articolo; oggi, dopo avere perduto molto tempo per stabilire tutte quelle garanzie che servono ad evitare ogni possibile inconveniente, l'Ufficio centrale viene improvvisamente a proporre la soppressione.

Non contesto la gravità del problema e non discuto la tardiva respiscenza dell' Ufficio centrale; mi limito a dichiarare il mio pensiero su tale soppressione.

Si tratta di una questione molto grave e che ha una importanza fondamentale per tutte le grandi città d' Italia e specialmente per Roma. Tutti sanno che il subaffitto è lecito e che il nostro codice civile consente che il conduttore possa a sua volta diventare locatore, subaffittando ad altri, in tutto o in parte, la casa locata.

Tutti sanno parimenti che è consentito al locatore di apporre nel contratto la clausola del divieto di subaffitto.

Ora è avvenuto ed avviene generalmente questo fatto, che nei contratti di locazione di case (redatti, per lo più, a tipo fisso e a stampa) si suole apporre questa clausola del divieto di subaffitto.

Nonostante tale clausola il subaffitto nelle grandi città e specialmente in Roma si esercita su grandissima scala e risponde alla inderogabile necessità di dare alloggio, in camere vuote o mobiliate, alla moltitudine di persone che non sono in grado di prendere direttamente in affitto un appartamento.

Per il passato i proprietari hanno, in generale, tacitamente consentito l' inosservanza della clausola di divieto di subaffitto, perchè, data la relativa larghezza del mercato edilizio, ben sapevano che il conduttore al quale si fosse voluto imporre la stretta osservanza del divieto avrebbe potuto procurarsi un altro appartamento presso un proprietario meno rigoroso. Ora invece, attesa la strettezza del mercato, se non si dà al commissario la facoltà di rimuovere gli ostacoli derivanti al subaffitto dalla clausola di divieto, potrebbe verificarsi questo serio inconveniente; che da un momento all' altro i proprietari di case chiamassero gli inquilini ad attenersi scrupolosamente al contratto e a non subaffittare ed allora una grande quantità di subconduttori si troverebbero immediatamente senza ricovero. Anzi gli stessi sub-locatori, qualora si riconoscesse fondata l' accusa di inadempienza contrattuale che per tale motivo fosse loro, rivolta potrebbero perdere il diritto a conservare l' appartamento.

Quali danni da ciò deriverebbero è facile immaginare: come puro è agevole comprendere

che di tale arma vorrebbero servirsi alcuni proprietari senza scrupoli per imporre ai loro inquilini le più esose vessazioni.

Ad eliminare tutti i detti inconvenienti l' articolo 9 concede al Commissario la facoltà di permettere che l' inquilino dia parzialmente in subaffitto, con mobili o senza, la sua abitazione, anche contro il contrattuale divieto di sublocazione.

Naturalmente non si è mancato di circondare la norma stessa di tutte le possibili restrizioni e garanzie e si è imposto al Commissario:

1° di sentire previamente il proprietario e la Commissione;

2° di accertarsi che non ostino speciali ragioni di convenienza in rapporto alle condizioni dell' edificio e allo stato di sociale coloro che l' abitano;

3° di prescrivere le cautele occorrenti per evitare inconvenienti e molestie;

4° di vigilare riservatamente e con l' obbligo del segreto di ufficio tutte le ragioni per le quali il proprietario credesse di negare il suo gradimento al sub-inquilino.

Mi sembra che mediante queste garanzie si sia eliminato il pericolo di abusi e sia stato usato il dovuto rispetto al principio di proprietà, compatibilmente alle necessità del momento che attraversiamo e al regime di vincoli cui siamo costretti ricorrere.

Se, ciò non ostante, si vuole ora sopprimere l' articolo 9 io non posso dichiararmi consenziente ed ho il dovere di far presente al Senato che la disposizione bene risponde al proposito di rendere meno aspro il cozzo degli interessi in contrasto e di mitigare le difficoltà nascenti della dolorosa penuria di abitazioni e, se pur non è interamente conforme ai sacri principi del codice civile, non è tuttavia affatto irriguardosa verso il diritto di proprietà ed è giustificata dal periodo eccezionale, che attraversiamo e dal temporaneo regime di vincoli al quale è connessa e di cui anche il Governo augura sia possibile la sollecita cessazione.

Non accetto la proposta soppressione dell' articolo 9.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Debbo dire le ragioni per le quali l' Ufficio centrale, dopo aver cercato di aggiustare il meglio che fosse possibile

questo articolo, alla fine si è dato per vinto, dichiarando che non c'è più rimedio e che il caso è poco suscettibile di guarigione. Infatti per cercare di limitare questo diritto del subaffitto, si è cominciato con l'escludere all'inquilino il diritto di subaffittare totalmente, perchè era parso che tale diritto fosse esorbitante, sostituendosi l'inquilino al proprietario, senza vantaggio alcuno per la collettività, la quale ha un solo interesse, è cioè di vedere la popolazione collocata. Ora se a questo effetto è del tutto indifferente che gli inquilini siano collocati dal proprietario o dall'inquilino, è bene per altro che il rapporto sia il più diretto possibile e cioè passi senz'altro tra il proprietario e il subinquilino e non ci sia di mezzo l'inquilino intermediario, che percepisce un sovrapprezzo, un guadagno di intermediazione che spesso non è meritato. Ed allora si è detto: permettiamo soltanto il subaffitto parziale e non quello totale.

Ma allora si è presentata la difficoltà che anche questo diritto di subaffitto parziale potesse facilmente trasformarsi in quello totale qualora l'inquilino avesse con una finzione tenuta ancora una stanza, o una parte di questo appartamento, un fondo di corridoio, e avesse finto ancora di dimorare in quell'appartamento e di subaffittarlo soltanto parzialmente. E quindi ritornavamo all'abuso precedente del subaffitto totale, mentre s'era vista la necessità di abolire questo abuso.

Ora qual'è la ragione del divieto di subaffitto?

È il diritto che ha il proprietario di garantirsi contro la entrata nella casa sua di persone immorali, di persone le quali possono danneggiare gravemente la reputazione della sua casa e rendere poco piacevole la convivenza con gli altri inquilini che già stanno nella casa. Ora questo è un diritto di sua natura insindacabile: non è possibile di portare sopra di esso un qualunque giudizio.

Noi si era detto di far vagliare segretamente al Commissario le ragioni per le quali il proprietario nega il suo gradimento al subinquilino. Per quanto si fosse tentato d'introdurre questo istituto del « voglio riservato », tuttavia vi sono cose che non possono essere valutate segretamente dal Commissario; esse devono essere valutate insindacabilmente dal proprietario che dica: « Voglio questo tale per subin-

quilino », oppure: « Non lo voglio ». È difficile dare un giudizio senza provocare gravi inconvenienti e talvolta anche azioni di danni contro un proprietario che ha dato un giudizio sfavorevole sulla moralità di una persona.

Deve aggiungere un'altra considerazione, ed è che certo è utile che coloro che occupano un appartamento, se lo possono, diano in subaffitto una stanza o due; ma questo risultato sarà tanto più facilmente ottenuto quanto meno in tutto ciò si interesserà un'autorità pubblica, ad esempio il Commissario degli alloggi. Io sono certo che se coloro che vogliono subaffittare non subissero alcuna ingerenza da parte di alcuna pubblica autorità, il subaffitto sarebbe molto più diffuso di quanto oggi non sia. Coloro che hanno avuto la disgrazia di subaffittare una volta corrono rischi gravissimi: prima di tutto il subinquilino può accampare diritti di permanenza; in secondo luogo il subinquilino talvolta va a lagnarsi dell'ammontare del subaffitto che gli viene fatto pagare e può ottenere dei condoni. Ciò fa sì che coloro che avrebbero desiderio di subaffittare una stanza o due non lo fanno, e la offerta di case diminuisce ulteriormente, mentre se noi lasciamo libertà di contrattazione, il proprietario non negherà volta per volta all'inquilino la facoltà di subaffittare, a condizione di ottenere un compenso. È questione di danaro; il proprietario vorrà che l'utile del subaffitto non sia tutto dell'inquilino ma sia anche in parte suo; ed inoltre egli vorrà tutelare le ragioni della sua casa.

Quindi un vero impedimento al subaffitto non esiste nel divieto del subaffitto, il quale ha soltanto per effetto di far vagliare insindacabilmente le ragioni del divieto medesimo.

Queste sono le ragioni per le quali l'Ufficio centrale, dopo aver cercato di rimediare, ha finito col riconoscere che i rimedi erano forse peggiori del male, e che la soluzione che si poteva presentare come più opportuna era l'abolizione dell'articolo. Questo ho avuto il dovere di dichiarare. Certo la questione è dissertabile, e si possono portare argomenti pro e contro; ma tali erano le ragioni che ci avevano spinto a proporre di sopprimere l'articolo.

PRESIDENTE. L'onorevole Borsarelli ha proposto un emendamento; domando se egli lo mantenga.

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

BORSARELLI. Se il Governi accettasse la soppressione dell'articolo, il micemondamento non avrebbe più ragion d'esser. Ma non mi pare che questo sia l'intendimento del governo.

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

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FERA, *ministro della giustizia degli affari di culto*. Io non sono convinto alle ragioni che ha addotte il senatore Einaudi, e quindi mantengo la proposta che l'articolo resti.

PRESIDENTE. Allora pregò il senatore segretario Pellerano di dar lettura dell'emendamento del senatore Borsarelli.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Al terzo comma, dopo le parole « il proprietario potrà negare il suo gradimento al subinquilino che gli sia presentato dall'inquilino » aggiungere le parole: « In tal caso il proprietario sarà tenuto a concedere esso direttamente il locale ad altre persone bisognose di alloggio e di suo gradimento ».

PRESIDENTE. Chied all'onorevole ministro guardasigilli se accett l'emendamento del senatore Borsarelli.

FERA, *ministro della giustizia e degli affari di culto*. Io non avei nessuna difficoltà di accettare.

PRESIDENTE. Chiedo all'Ufficio centrale si accetta questo emendamento.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale è neutro in questa materia perchè ha proposto di sopprimere l'intero articolo. Ma veramente io vorrei chiedere un chiarimento al senatore, Borsarelli: « Quale significato ha il dire che il proprietario sarà tenuto a concedere direttamente il locale ad altre persone bisognose di alloggio quando c'è ancora l'inquilino? Come può darsi che il proprietario conceda un appartamento che è occupato dall'inquilino e per cui l'inquilino chiede soltanto il permesso di subaffitto? Come può darlo ad altri, dato che il subaffitto, come porta l'art. 9, è parziale? Come può il proprietario di sua iniziativa ficcare dentro nella casa di un altro (perchè fino a che l'appartamento è affittato è casa dell'inquilino) una persona di suo gradimento? »

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*. Con la modificazione apportata dall'Ufficio centrale e che risulta dall'ultima parte dell'art. 9 si provvede convenientemente al caso del quale si occupa il senatore Borsarelli nel suo emendamento.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BORSARELLI. L'articolo 9 dà facoltà al Commissario di autorizzare l'inquilino a violare dei patti corsi fra lui e il proprietario della casa, cioè lo autorizza a concedere l'alloggio in parziale subaffitto. Ma l'articolo 9, conscio dei pericoli e dei danni cui si andrebbe incontro a dare *sic et simpliciter* questa facoltà all'inquilino, la circonda di molte garanzie che vanno dal guasto e danno materiale che si potrebbe avere allo stabile fino alla questione morale della rispettabilità dei sub-inquilini che sarebbero proposti dall'inquilino, e incarica il Commissario di vagliare queste ragioni morali e di dare un giudizio che è difficile e delicatissimo.

Ora a me pare che era più semplice che l'articolo di legge, violando la legge comune e in certa qual parte urtando nel diritto di proprietà, questo facesse nel minor modo possibile; perciò io proponevo il mio emendamento mediante il quale si dispone che la parte di stabile che l'inquilino volesse subaffittare ritornasse al proprietario, vulnerando così il meno possibile il suo diritto di proprietà e i suoi interessi materiali e morali.

L'Ufficio centrale è andato più in là relativamente a questo articolo e ha detto in certo qual modo che, visto che ogni modifica di questo articolo equivaleva a migliorarlo, la miglior cosa da fare sarebbe stata abolirlo del tutto e ne propone la soppressione. Io sono di questo parere ma, visto che il Governo è contrario a questa soppressione, mantengo il mio emendamento, e propongo che in questo caso si violi il meno possibile il diritto del proprietario e la legge comune, e cioè che gli stabili che per eccezione potrebbero essere subaffittati ritornino al proprietario.

Così non sarà nemmeno violato l'ipotetico diritto, che pur si vuol considerare, della collettività di avere qualche disponibilità di alloggio.

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*. L'emendamento del senatore Borsarelli vorrebbe mutare la portata dell'articolo 9. Mi dispiace di non potere, perciò, accertarlo. Naturalmente tanto più sono contrario alla soppressione dell'intero articolo. Insisto per l'approvazione della disposizione nella formula che era stata concordata tra Governo ed Ufficio centrale.

PRESIDENTE. Onorevole Borsarelli, mantiene o ritira il suo emendamento?

BORSARELLI. Ritiro il mio emendamento, ma mi riservo di votare secondo la mia coscienza.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'art. 9, che è mantenuto dal Governo e non è accettato dall'Ufficio centrale.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

Dopo prova e controprova, l'art. 9 non è approvato dal Senato.

Art. 10.

Chi subaffitta case, appartamenti o stanze, con o senza mobili, deve giustificare la qualità di conduttore e il prezzo della locazione con contratto scritto, di data certa; in mancanza è tenuto a sgombrare i locali non necessari alla sua personale abitazione, dei quali il Commissario disporrà a norma dell'art. 6.

(Approvato).

Art. 11.

Quando, per qualsiasi ragione, un inquilino venga sfrattato prima che sia trascorso il termine di proroga al quale ha diritto a termini del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477, il Commissario del Governo è investito del potere di regolare in via provvisoria con disposizioni di massima o relative ai casi particolari gli sfratti degli inquilini.

Nel decidere sulle disposizioni degli sfratti il Commissario, dati, se occorrono, provvedimenti provvisori di urgenza, deve accertare la necessità morale e sociale della sospensione, esaminando in particolare:

a) se l'inquilino abbia contravvenuto agli obblighi principali imposti dal contratto o dalla legge;

se egli già si sia procurata o possa procurarsi senza grave danno economico un altro alloggio con maggiore spesa;

c) e giustifichi i motivi per continuare a risiedere nel comune, qualora non vi appartenga per nascita o per domicilio;

d) quale sia la situazione comparativa dell'inquilino sfrattato e della persona o famiglia che dovrebbe subentrare nell'abitazione, avendo particolare riguardo al caso che vi debbano subentrare il proprietario, il locatore, ovvero prossimi congiunti di costoro, quando specialmente l'acquisto dell'abitazione, per l'epoca a cui risalga e le altre circostanze del caso, non risulti preordinato allo scopo di eludere le disposizioni eccezionali vigenti circa le proroghe delle locazioni.

La proroga decisa per effetto della sospensione dello sfratto, non può in verun caso andare al di là dei termini generali di proroga stabiliti per le varie categorie di abitazioni dal Regio decreto-legge 8 aprile 1920, n. 477; né può essere concessa, se l'inquilino sfrattato per inadempienza non dia garanzia di corrispondere per l'avvenire il canone pattuito di affitto insieme con gli aumenti stabiliti dal predetto decreto.

Nessuna proroga o sospensione di sfratto, può essere concessa a chi potrebbe occupare un appartamento di sua proprietà, anche se acquistato od assegnato da società cooperative.

PRESIDENTE. L'Ufficio Centrale propone un emendamento, che consiste nel sostituire, nel comma primo dell'articolo 11, alle parole « con disposizioni di massima e relative » ecc., le parole « e con esclusivo riguardo ».

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*. Non ho difficoltà di accettare l'emendamento che propone adesso l'Ufficio centrale, pur rilevando che esso importa una sensibile diminuzione delle facoltà concesse al Commissario degli alloggi.

Debbo in proposito fare rilevare che, se è vero che nell'articolo 11 noi avevamo posto un « cappello » nel quale si enunciava la facoltà del Commissario del Governo di regolare in via provvisoria, anche con disposizioni di

massima, gli sfratti degli inquilini, tale « capello » lo avevamo preso da una disposizione esistente in un decreto emanato per iniziativa del precedente Gabinetto.

La disposizione in parola era quella dell'articolo 2 del Regio decreto-legge 4 gennaio 1920 n. 1 ed era così concepita: « Il Commissario del Governo è investito del potere di regolare, in via provvisoria, con disposizioni di massima o relative a casi particolari, gli sfratti degli inquilini determinando anche, con criteri generali o particolari, gli eventuali nuovi aumenti etc. etc. ».

Ho voluto ricordare questo per fare ancora una volta rilevare l'esattezza di quanto ho già ripetutamente esposto al Senato, circa il criterio di continuità della precedente legislazione, che abbiamo seguito appunto in vista del continuare delle condizioni nelle quali essa era sorta.

Del rimanente, poiché in sostanza il Commissario deve intervenire caso per caso nelle contestazioni insorgenti tra inquilini e proprietari, tra inquilini in possesso dell'abitazione ed inquilini aspiranti, tra inquilini e sub-inquilini, non mi oppongo a che l'articolo sia modificato nel senso di eliminare le disposizioni di massima e di lasciare la facoltà del Commissario esclusivamente riguardo ai casi particolari.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento dell'Ufficio centrale accettato dal Governo.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

È approvato.

Viene ora l'emendamento del senatore Borsarelli.

Prego il senatore segretario Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, segretario, legge:

Al comma d): « dando la preferenza in primo luogo al proprietario e dopo questi al locatore, ovvero ai prossimi parenti di costoro ».

BORSARELLI. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BORSARELLI. Mi pare che questo mio emendamento dovrebbe essere facilmente accettato dall'Ufficio centrale e dal Governo, perchè la locuzione « avendo particolare riguardo » è un po' vaga, e può dar luogo a contestazioni. Proporrei una dizione più sicura e ferma, è cioè: « dando la preferenza ». Mi pare che, dal mo-

mento che è nello spirito di chi propone la legge di preferire questi parenti prossimi del proprietario, sia anche meglio di precisare la dicitura e sostituire alle parole « avendo particolare riguardo » che dice e non dice, la formula « dando la preferenza ». Perciò prego l'Ufficio centrale e il Governo di accettare questo emendamento.

EINAUDI, relatore. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, relatore. Veramente vorrei chiedere al senatore Borsarelli la ragione per la quale vorrebbe inserire questa disposizione in questa sede, perchè l'art. 11 stabilisce le condizioni di cui deve tener conto il Commissario degli alloggi, quando deve procedere a uno sfratto. Ora, quando deve procedere a uno sfratto o sospendere uno sfratto, si accerta se l'inquilino abbia contravvenuto agli obblighi del contratto, se possa procurarsi un altro alloggio, se giustifica il motivo di risiedere nel comune, e poi quale sia la sua situazione economica in paragone a quella del proprietario della casa. Tutte queste sono considerazioni di cui deve tener conto nel complesso il Commissario degli alloggi, e non solo di alcune di esse; perchè sopprimendo la lettera d), non dovrebbe più il Commissario, quando deve decidere su uno sfratto, tener conto della situazione dell'inquilino sfrattato e della famiglia che dovrebbe subentrare nella locazione.

Io non vedo la ragione perchè si debba parlare di altro argomento, come sarebbe quella di dar la preferenza al proprietario e dopo questo al locatore.

MELODIA. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MELODIA. Prego l'onorevole relatore di voler mi spiegare quale sia la situazione comparativa fra sfrattato e sfrattante. Abbiamo avuto dei casi identici nella storia romana fra due fratelli di cui uno vide prima sei avvoltoi e l'altro ne vide dodici dopo. Ora ci potrebbe essere un fratello che ha un numero maggiore di figli e un altro che ne ha un numero minore, ma si trova in peggiori condizioni di famiglia. Come si possono comparare casi così diversi? Quale può essere l'argomento che mette in relazione due cose che non hanno alcuna base di uguaglianza? Se ella, onorevole

relatore mi spiega in che consista questa comparazione, voterò l'articolo.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Abbiamo riprodotto la disposizione dell'articolo del Governo.

BORSARELLI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BORSARELLI. Io credo che si sia in qualche equivoco, perchè si parla di cose che non sono le medesime. Io parlo del comma *d*) dell'articolo 11, secondo quello che ho sotto gli occhi, in questo articolo al comma *d*) non c'è alcuna comparazione. Si dice: qualsiasi situazione comparativa dell'inquilino sfrattato e della persona o famiglia che dovrebbe subentrare nell'abitazione, avendo particolare riguardo al caso che vi debbano subentrare il proprietario, il locatore o i prossimi congiunti di costoro; e io proponeva che invece di dire «avendosi speciale riguardo» si mettessero le parole «dando la preferenza». Mi pare che quando il proprietario o le persone affini ad esso, i congiunti prossimi desiderano di sottentrare in questo locale da cui si è sfrattato l'inquilino, sia necessario precisare che questo riguardo si usa al proprietario, al quale questa legge viene falcidiando già una parte dei suoi diritti. Questo chiedo all'Ufficio centrale e al Governo, e parmi modesta la richiesta. È questione di forma più precisa.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'equivoco era facile, perchè come era presentato l'emendamento pareva che le tre linee del senatore Borsarelli dovessero sostituire la lettera *d*); invece con questo chiarimento si capisce che si tratta di sopprimere le parole «avendo particolare riguardo» e dire: «dando la preferenza in primo luogo al proprietario e dopo questi al locatore e ai prossimi congiunti di costoro». Non avrei quindi difficoltà di accettare questa modificazione.

SPIRITO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Vorrei pregare di coordinare questo articolo colle disposizioni votate oggi, per la legge sugli affitti. Difatti parlandosi di prossimi congiunti, che in luogo del proprietario potrebbero con preferenza occupare un de-

terminato alloggio, si avrebbe una contraddizione che la precedente legge, nella quale si è votato che soltanto il proprietario, per sé e i suoi figli, debba essere preferito. Il mettere questa frase «prossimi congiunti» non fa che creare equivoci; altro equivoco si crea col dire che devesi tener conto della condizione del proprietario, quando nell'altra legge si è imposto al proprietario l'obbligo di dimostrare il carattere di necessità. E quante volte si dovrà fare questo giudizio sulle condizioni e necessità del proprietario?

Per quanto siano eccezionali le facoltà del Commissario per gli alloggi, non si devono creare contrasti fra una legge e un'altra; perciò preferirei che questo comma venisse semplificato, coordinandolo con gli articoli della legge approvata.

EINAUDI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Le osservazioni del senatore Spirito mi paiono opportune: bisognerebbe correggere l'emendamento dell'onorevole Borsarelli e dire: «dando la preferenza in primo luogo al proprietario e ai suoi figli, e dopo questo ai locatori, ovvero ai prossimi parenti di costoro»; così si adopera la formula dell'altra legge.

SPIRITO. Però rimane sempre la contraddizione.

EINAUDI, *relatore*. Non c'è contraddizione perchè si tratta solo di esecuzione di una sentenza di sfratto che può essere venuta per tanti motivi, di cui uno può essere quello dell'art. 11 della legge sugli affitti, ma potrebbe essere anche un'altra la causa dello sfratto, e in questo caso si può presentare il quesito, se si debba dare la preferenza al proprietario e ai suoi figli, al locatore e ai prossimi congiunti.

SPIRITO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Si è parlato del proprietario e dei figli; adoperiamo indicazioni e limiti sicuri; credo sia conveniente di riprodurre in questa legge la formula usata nell'altra.

PRESIDENTE. Il senatore Spirito propone la dizione «dando la preferenza in primo luogo al proprietario e dopo questo al locatore ovvero ai loro figli».

SRIRITO. Io intendo appunto di dire che si debba dare la preferenza al proprietario ed ai suoi figli.

PRESIDENTE. Ed allora per il locatore rimangono i prossimi congiunti?

SPIRITO. Si deve dire proprietario e locatore e figli dell'uno e dell'altro.

PRESIDENTE. Ecco dunque che io avevo interpretato esattamente la sua proposta che era la seguente: « dando la preferenza in primo luogo al proprietario, al locatore e dopo questi ai loro figli ».

BORSARELLI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BORSARELLI. Io mi oppongo all'emendamento del senatore Spirito e prego il Senato di considerare che la mia proposta è la minima possibile. Io, salvo quel mutamento di locuzione che è stato accettato dall'Ufficio centrale e dal Governo, mantenevo esatta la dicitura della legge e non so perchè l'onorevole Spirito voglia riservare la preferenza ai soli figli. Vi possono essere congiunti prossimi: fratelli, cognati, nipoti. Perchè vuole posporli a tutto il resto dell'universo? Veramente io non so darmi ragione di questa limitazione proposta dall'onorevole Spirito: perciò insisto nel mio emendamento, il quale usa la dicitura che più s'avvicina al testo della legge.

PRESIDENTE. Allora verremo ai voti.

Innanzitutto pongo ai voti il sottoemendamento proposto dall'onorevole Spirito il quale suona così: al comma *d*) « dando la preferenza in primo luogo al proprietario e dopo questo al locatore ovvero ai propri figli ».

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Dopo prova e controprova non è approvato).

Pongo ora ai voti l'emendamento del senatore Borsarelli così concepito: al comma *d*): « dando la preferenza in primo luogo al proprietario e dopo questo al locatore ovvero ai prossimi parenti di costoro ». Sopprimere il resto del comma.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Dopo prova e controprova l'emendamento del senatore Borsarelli è approvato).

Vi è ora una aggiunta proposta dal senatore Spirito così concepita « Non è ammessa una seconda proroga di sospensione di sfratto ».

SPIRITO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Non ho bisogno di molte parole per spiegare quest'aggiunta. È nel sistema delle nostre leggi che una proroga può essere concessa; ma una seconda, no. A maggior ragione nella specie, perchè, trattandosi nella gran maggioranza dei casi di un inquilino colpito da sentenza di sfratto per inadempienza, lo stesso inquilino, perseverando nell'inadempienza ai suoi obblighi, o in altre situazioni illegali, dopo avere sfruttata una proroga, avrebbe una seconda proroga dal commissario agli alloggi; tale seconda proroga violerebbe non solo la legge ed il giudicato, ma troppo duramente anche i diritti stessi del proprietario.

EINAUDI, relatore. L'Ufficio centrale accetta questa aggiunta.

FERA, ministro della giustizia e degli affari di culto. Accetto anch'io.

PRESIDENTE. Pongo allora ai voti quest'aggiunta del senatore Spirito accettata dall'Ufficio centrale e del Governo.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvata).

Pongo ai voti l'intero articolo 11 così modificato.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Art. 12.

La facoltà del Commissario del Governo di sospendere gli sfratti a norma dell'articolo precedente può essere da lui esercitata anche per i locali tenuti in fitto da pubbliche amministrazioni e destinati ad uso di servizi pubblici di interesse permanente e generale, come scuole, uffici giudiziari, uffici postali e fiscali, escluso qualsiasi servizio avente carattere occasionale e determinato dalle contingenze di guerra.

In questi casi il Commissario del Governo, quando i locali risultino effettivamente indispensabili al pubblico servizio può accordare la proroga di un altro anno a decorrere dal termine stabilito per le diverse categorie di case per la cessazione di quella obbligatoria a sensi del Regio decreto 18 aprile 1920, n. 477. Inoltre, secondo le circostanze e tenuto conto dei mutamenti nella svalutazione della moneta in relazione all'inizio del contratto e alla sua durata successiva, dell'importanza

degli oneri che gravano sulla proprietà fondiaria e dei cangiamenti seguiti nello stato dei locali affittati, il Commissario del Governo dovrà determinare un ulteriore aumento di pigione da corrisondersi durante il periodo della nuova proroga.

La sospensione degli sfratti non può essere ordinata rispetto alle abitazioni costruite per uso esclusivo di determinate classi o organizzazioni di impiegati o cittadini, quando si trovino attualmente occupati da chi non appartiene, o ha cessato di appartenere alla classe o organizzazione. Tale disposizione si applica alle case dei ferroviari e a quelle che presentano analoghe caratteristiche.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Nel penultimo capoverso di questo articolo bisogna togliere le parole: « per le diverse categorie di case ».

Adesso il termine della proroga è identico per tutte le categorie, e pertanto tali parole non servono più.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'articolo 12 con questa piccola modificazione di forma. Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

L'articolo 13 è soppresso d'accordo fra Ufficio centrale e Governo, in quanto esso è compreso nel precedente già votato.

Art. 14.

Quando il Commissario assegna una abitazione in affitto o subaffitto e quando provvede sulla sospensione dello sfratto dell'inquilino, fissando il periodo della proroga della locazione, determina anche, se occorre, l'equa misura della pigione che dovrà essere corrisposta dall'inquilino.

Tale facoltà compete al Commissario in qualsiasi altro caso, sia che si tratti di appartamento vuoto o ammobiliato o di nuovo contratto o di rinnovazione o di proroga di affitto o di subaffitto, in cui, essendovi dissenso fra le parti, secondo le disposizioni in vigore, debba farsi luogo all'equa determinazione della pigione.

Nel determinare l'equa misura della pigione in tutti i casi suindicati, il Commissario degli alloggi deve osservare le disposizioni contenute nel Regio decreto-legge 18 aprile 1920, n. 477.

SPIRITO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SPIRITO. Dal momento che negli articoli precedenti abbiamo negato al Commissario la facoltà di imporre, ove le parti non consentano, il subaffitto, anche da questo articolo si dovrebbe togliere la parola « subaffitto », che non avrebbe senso.

POZZO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POZZO. Faccio presente che con la soppressione dell'articolo 9 si è bensì negata al Commissario la facoltà di sciogliere i conduttori dal divieto di subaffitto, ma da ciò non deriva la conseguenza necessaria di sopprimere le parole « o subaffitto » contenute nell'articolo in discussione, poichè il subaffitto potrà essere concesso quando non è vietato dal contratto.

PRESIDENTE. Mi sembra che le parole: « o subaffitto » possano rimanere, perchè s'intende sempre che l'assegnazione è fatta quando ciò sia consentito dai contraenti. Evidentemente questo articolo non può dare un diritto che non è dato altrove. Se il senatore Spirito non insiste, credo si possa lasciare l'articolo così come è redatto.

SPIRITO. Non insisto nella mia proposta.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'articolo 14 nel testo che ho letto. Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Art. 15.

Chi subaffitta appartamenti o stanze, con o senza mobili, non può percepire una mercede superiore del 25 per cento alla pigione che egli paga, se il subaffitto è senza mobili, del 75 per cento se è con soli mobili, nè del doppio di tale pigione se è con mobili e servizio.

Se sorge controversia sulla determinazione del prezzo di affitto in relazione ai locali subaffittati, il Commissario la decide senza formalità di procedura, anche oralmente, sentite le parti, e visitati i locali, se lo reputa necessario. Non è ammesso alcun reclamo.

La presente disposizione si applica anche agli affitti in corso. Essa riguarda gli alberghi e le pensioni, a meno che la destinazione a pensione, posteriore all'entrata in vigore del Regio decreto legge 18 aprile 1920, n. 475 risultata fatta allo scopo di sfuggire alle disposizioni contenute nel decreto medesimo.

I limiti di mercede indicati nel comma precedente sono da osservare quando si tratti di ammobiliamento comune e di servizi conformi alle consuetudini. Un aumento oltre i detti limiti a carico del subaffittuario è legittimo e può essere stabilito dal Commissario, per i servizi e le comodità speciali, come la fornitura di biancheria in misura eccedente quella normale, l'illuminazione, il riscaldamento, la lavatura e la stiratura di biancheria personale, l'uso del bagno, della cucina, di altre stanze, anche se promiscuo col sub-locatore o con altri sub-inquilini, l'arredamento con mobili di lusso e simili.

PRESIDENTE. A questo articolo l'onorevole senatore Cencelli aveva presentato un emendamento. Non essendo però egli presente, la sua proposta si intende decaduta.

Nessuno chiedendo di parlare, pongo ai voti l'articolo 15.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Il seguito della discussione di questo disegno di legge è rinviato alla seduta di domani.

Presentazione di disegni di legge.

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*. Ho l'onore di presentare al Senato i seguenti disegni di legge:

Conversione in legge del Regio Decreto legge 2 maggio 1920, n. 290, che consente l'applicazione in temporanea missione alla Corte di cassazione di Roma di funzionari giudicanti delle nuove provincie provenienti dal ruolo della magistratura;

Conversione in legge del Regio Decreto-legge 7 novembre 1920, n. 1645, che consente l'applicazione temporanea di Magistrati del Regno presso le autorità giudiziarie delle nuove provincie.

PRESIDENTE. Do atto all'onorevole guardasigilli della presentazione di questi disegni di legge, che seguiranno la procedura stabilita dal Regolamento.

Annunzio di interrogazione.

PRESIDENTE. Prego il senatore, segretario, onorevole Pellerano di dar lettura di una interrogazione pervenuta alla presidenza.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Chiediamo di interrogare il Ministro delle poste e dei telegrafi sul fatto della pubblicazione avvenuta soltanto il 4 febbraio 1921 (*Gazzetta Ufficiale*, N. 29) dell'aumentata tariffa postale, telegrafica e telefonica applicata il 1° febbraio 1921.

Scialoja, Mazziotti.

PRESIDENTE. Leggo l'ordine del giorno per la seduta di domani alle ore:

I. Interrogazione.

II. 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).

III. Discussione dei seguenti disegni di legge:

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 4° luglio 1917, 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 nei 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. 1914, che detta norme speciali circa l'espropriazione e la occupazione degli immobili, compresi nel perimetro 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 17 marzo 1921 (ora 12).

AVV. EDOARDO GALLINA

Direttore dell'Ufficio dei Resoconti delle sedute pubbliche.