CAMERA DEI DEPUTATI N. 2422-A

RELAZIONE DELLA III COMMISSIONE PERMANENTE

(DIRITTO - PROCEDURA E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO AFFARI DI GIUSTIZIA)

RELATORE **ROCCHETTI**, *per la maggioranza*
Relatore di minoranza **CAPALOZZA**

SUL

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

nella seduta del 14 dicembre 1951 (*Stampato n. 2014*)

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(ZOLI)

DI CONCERTO CON IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
(DE GASPERI)

E COL MINISTRO DELLE FINANZE E *AD INTERIM* DEL TESORO
(VANONI)

Trasmesso dal Presidente del Senato della Repubblica alla Presidenza della Camera il 15 dicembre 1951

—

Norme in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani

Presentata alla Presidenza il 3 giugno 1952

RELAZIONE DELLA MAGGIORANZA

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La legge 25 maggio 1950, n. 253, proroga il blocco delle locazioni degli immobili urbani sino alla data del 31 dicembre 1951. E la legge 29 maggio 1951, n. 358, prorogava alla stessa data il vincolo di destinazione per gli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda.

Permanendo le ragioni che avevano resa necessaria la introduzione e poi la proroga dei vincoli suddetti, il Governo presentava al Senato, nella seduta del 20 novembre 1951, il disegno di legge in esame e presentava ivi, nella seduta dell'11 dicembre 1951, altro disegno di legge relativo alla proroga del vincolo alberghiero.

Poiché, però, apparve che l'esame e la discussione di tali disegni di legge non potevano concludersi prima del 31 dicembre 1951, il Governo, per non lasciare scoperta di regolamentazione tutta la materia, sollecitò la emissione di un decreto legge che fu pubblicato il 21 dicembre 1951, n. 1356, col titolo: « *Norme in materia di locazione e di sublocazione di immobili urbani e di vincolo alberghiero* ». Tale decreto comprese nel suo testo tutte le disposizioni ritenute di urgente regolamentazione contenute nel testo dei due disegni di legge, e dispose la proroga delle locazioni e del vinvolo alberghiero sino alla data di entrata in vigore della nuova legge sulle locazioni e di quella sul vincolo alberghiero.

Il decreto-legge fu convertito in legge con modificazioni con la legge 16 febbraio 1952 n. 58, e tale legge contenente la parte che fu, per così dire, stralciata a causa dell'urgenza, regola ormai gran parte della materia oggetto del disegno di legge in esame.

Nella disamina di esso può perciò omettersi la parte già in vigore, e che, pur dovendosi ripetere, per ovvia ragione di organica composizione della nuova legge, non può dar luogo a contrasti.

Le norme nuove sono poche in materia di locazioni urbane, più numerose per quelle alberghiere.

Per le prime, vi è innanzi tutto la nuova data di scadenza della proroga fissata al 31 dicembre 1953, la esclusione dal vincolo delle autorimesse private e l'aumento al 1° gennaio 1953 in misura eguale a quello praticato alla stessa data del 1952 (25, 50 e 100 per cento). Trattasi di disposizioni che non hanno bisogno di illustrazione, e può dirsi, per quanto almeno riguarda gli aumenti contenuti in misura assai modesta, connaturali alla proroga. Per la seconda parte del disegno di legge, contenente disposizioni in materia di locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, è innanzi tutto da osservare che ivi non si parla di proroghe, perché le locazioni di quegli immobili furono prorogate al 31 dicembre 1955 dalla legge 29 maggio 1951, n. 358.

Si dispone invece, in questa parte, innanzi tutto un aumento al 1° gennaio 1953, pur esso nella stessa misura del 1952, e cioè del 50 per cento, e si regolamenta la procedura giurisdizionale in materia, con sostituzione del pretore alla Commissione speciale della legge anteriore, nonché si disciplina la cessazione della proroga per lo stesso uso alberghiero da parte del locatore. Seguono poi disposizioni relative alla efficacia di private convenzioni deroganti al blocco, in conformità di principî sempre ammessi in questa specialissima materia e una disposizione interpretativa molto utile, che dichiara compresi nei vincoli di proroga anche i contratti di locazione alberghiera stipulati anteriormente al 1 febbraio 1947 e con scadenza anteriore al 31 dicembre 1955. Del che si era da parte di qualche magistratura dubitato, sì da rendere necessario il chiarimento.

ROCCHETTI, *Relatore per la maggioranza.*

RELAZIONE DI MINORANZA

ONOREVOLI COLLEGHI! — *A*) La posizione della minoranza in ordine al problema complesso e multiforme della normalizzazione dei rapporti giuridici in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani è stata più volte largamente esposta e chiarita nei due rami del Parlamento. Noi riteniamo, in breve, che solo una vasta politica edilizia e un piano organico di costruzioni e di ricostruzioni, che abbia la precedenza assoluta nella scala delle spese statali, possa risolvere l'angoscioso *deficit* tra il fabbisogno è la disponibilità e consentire un ragionevole equilibrio dei canoni – tanto più che permangono gravi le condizioni di miseria delle masse lavoratrici e che è bassissimo il potere d'acquisto della moneta –: e che, nel frattempo, non abbiano ad essere aggravate le condizioni dei conduttori (di immobili adibiti ad uso di abitazione e ad altro uso) con aumenti di canoni e con allargamento delle maglie del blocco.

B) A quest'ultima esigenza non ottempera il disegno in esame, e perciò noi siamo ad esso fermamente contrari.

Riportiamo il testo della mozione risolutiva del IV Congresso nazionale dell'Unione nazionale inquilini e senza tetto, tenutosi a Napoli nei giorni dal 12 al 14 ottobre 1951:

«Il Congresso nazionale della Unione italiana inquilini e senza tetto, dopo ampia discussione sulla gravissima situazione della edilizia in Italia, sulle sue cause e sui mezzi più adatti ad arrestarne il progresso ed a risolverla gradualmente, denunzia come elementi principali, i quali documentano la gravità del processo di decadimento, la seguente situazione nei vari settori:

23 mila famiglie sono senza tetto dal 1894 in seguito a terremoti;

5.500 famiglie sono ancora alloggiate in baracche dal 1918;

2.500.000 senza tetto sono ancora alloggiate in condizioni precarie a causa dell'ultima guerra;

esistono ancora in Italia 5 milioni di alloggi senza cucine e 6-7 milioni senza gabinetto di decenza;

le cause di sfratto hanno raggiunto il numero di 500 mila ed interessano in media 4-5 persone ciascuna;

l'indice di affollamento della categoria dei possidenti è in media di 3 vani per abitante, mentre per le categorie dei lavoratori è calcolata una densità di 3 persone per vano. A questi indici corrispondono una durata media della vita di 72 anni per la prima e 52 anni per la seconda categoria di cittadini.

Indica come fabbisogno urgente la realizzazione di:

2 milioni di vani all'anno per un periodo di 4-5 anni, per fare fronte alla cronica deficienza edilizia italiana e portare l'indice di affollamento ad un livello più civile;

500 mila vani per riparare le distruzioni della ultima guerra;

200 mila vani all'anno per fare fronte all'incremento demografico;

1.400.000 vani per ridare una casa ai senza tetto ancora ricoverati in ambienti di fortuna;

300 mila vani all'anno per consentire le opere di risanamento edilizio nei vecchi quartieri sovraffollati;

50 mila vani all'anno per sostituire quelli fatiscenti o pericolanti.

Un fabbisogno complessivo quindi di circa 12 milioni di vani da realizzare in 4-5 anni, fabbisogno che corrisponde a quello denunziato già dal 1948, e non smentito dalle Autorità governative, nel Piano di ricostruzione nazionale della Confederazione generale italiana del lavoro, a premessa delle sue proposte economiche e finanziarie di soluzione.

Ritiene che la causa di questa situazione sia la assenza completa di ogni proporzionata azione governativa, in quanto:

la legislazione attuale è insufficiente, non coordinata e nemmeno integralmente applicata, come nel caso delle erogazioni relative alle leggi Tupini, Fanfani, Aldisio, alle leggi sugli sfratti e sulle locazioni;

gli investimenti destinati alla edilizia ammontano solo al 2,5 per cento del reddito nazionale lordo;

l'I. N. A.-Case (Piano Fanfani) ha incassato 65 miliardi (di cui 30 miliardi di contributi diretti dei lavoratori) e ne ha spesi solamente 24;

per la legge Aldisio sono stati erogati solo 10 miliardi;

la legge Tupini che prevedeva stanziamenti per i senza tetto, con particolare riguardo a città maggiormente sinistrate è inoperante;

l'I. N. C. I. S., l'U. N. R. R. A.-Casas, i vari interventi E. R. P. sono assolutamente impari alla entità e gravità della situazione;

la cooperazione ha avuto fondi insufficienti e male distribuiti;

gli Istituti per le case popolari hanno avuto disponibilità modestissime, mentre, con la garanzia dello Stato sui mutui della Cassa depositi e prestiti, tassi in interesse non superiore al 4,5 per cento e contributo dello Stato di circa il 3 per cento per 35 anni avrebbero potuto realizzare un numero di alloggi 20 volte maggiore.

Propone come mezzi di graduale risoluzione:

aumento degli investimenti statali almeno fino al 5 per cento del reddito nazionale, con la costituzione di un Fondo dell'edilizia, nel quale vengano convogliate tutte le somme disponibili ricavate eventualmente anche dai danni di guerra, dal plus-valore dei terreni edificabili, dalle varie imposte progressive sui vani eccedenti il normale fabbisogno, ecc;

redazione da parte dei comuni e rapida approvazione dei piani regolatori generali e particolareggiati, e previsione di stanziamenti adeguati alla loro graduale realizzazione;

controllo delle iniziative private, per evitare gli eccessi della speculazione, e contemporaneo adeguamento delle agevolazioni fiscali e delle disponibilità del credito;

messa a disposizione dei Comuni dei fondi necessarî per intervenire direttamente con riparazioni dei danni, per i casi di più urgente necessità;

creazione, presso le Amministrazioni comunali, di assessorati agli alloggi con adeguati poteri;

redazione di piani comunali per le abitazioni, intesi a far fronte gradualmente alle deficienze igieniche, alle necessità dell'incremento demografico, alle più gravi situazioni di sovraffollamento;

intervento del Governo per impedire che Autorità militari e civili straniere occupino alloggi e locali, e aggravino le deficienze edilizie di alcune città italiane;

anticipazione all'I.N.A.-Case di tutto l'importo del triennio dei finanziamenti;

adeguamento degli stanziamenti della legge Aldisio alle domande, snellendo la procedura e facilitando le operazioni di credito.

Propone, inoltre:

che il blocco delle locazioni e dei canoni venga mantenuto fino al 1960, intendendosi prorogate anche le locazioni stipulate dopo il 1 marzo 1947 e salvo riesame della situazione edilizia alla scadenza;

che la facoltà del proprietario di avere la casa locata sia limitata a sola necessità personale di esso:

che lo sfratto dell'inquilino sia in ogni caso subordinato alla concessione di altro alloggio idoneo, e che in ogni modo sia contrastata a coloro che acquistano un alloggio occupato la possibilità di evadere alla legge sugli sfratti, entrando in possesso o permutando l'alloggio con lo sfratto dell'inquilino;

che sia riconosciuta all'assessore agli alloggi presso il Comune la facoltà di requisire le case non abitate e di assegnarle con equo canone;

che vengano ripristinate le Commissioni di equo fitto previste dalla legge del 10 dicembre 1945, n. 669, articolo 21, per tenere conto che una notevole parte della popolazione italiana, costituita da impiegati, operai, professionisti, è sottoposta alla pressione della speculazione edilizia e paga fitti tragicamente sproporzionati alle proprie entrate;

che venga autorizzata la imposizione sui vani eccedenti il fabbisogno familiare di una imposta progressiva da devolversi al finanziamento della edilizia popolare, eventualmente attraverso il potenziamento del Fondo edilizio:

che venga riconosciuto alle aziende artigiane e commerciali il diritto all'avviamento commerciale in caso di sfratto.

Infine, ritiene che la crisi edilizia non potrà essere risolta, anche adottando i provvedimenti indicati, se non si affronta in pieno il problema della disoccupazione, quello degli adeguamenti salariali e quello degli investimenti produttivi.

Poiché una simile politica è a sua volta condizionata ad una situazione internazionale orientata verso relazioni pacifiche tra i popoli e ad una distensione interna, fa voti affinché il Governo si impegni a creare una simile situazione, che permetta di devolvere agli scopi pacifici indicati le somme troppo notevoli devolute a spese militari, realizzando la sola politica che può dare tranquillità e speranza sia agli inquilini, sia a coloro che ancora aspirano ad avere un alloggio civile, la politica della pace».

C) Altri dati che meritano di essere considerati e meditati sono i seguenti:

a) il 29 per cento delle famiglie italiane vive in abitazioni composte di un solo vano;

b) il 30 per cento vive in abitazioni composte di due vani;

c) il 34 per cento vive in abitazioni composte di 3-4 vani;

d) le locazioni stipulate prima del 1942 sono il 65 per cento del totale nazionale; quelle stipulate dal 1942 al 1945 sono il 19 per cento; quelle stipulate dal 1946 in poi sono il 16 per cento.

D) Se la situazione nazionale è così pesante, la situazione a Roma è, ancora più grave. Nel quadro che segue non si è tenuto conto delle migliaia di famiglie che vivono nelle baracche, nei vani degli antichi acquedotti romani o delle mura cittadine. L'esame è fatto solo per la città di Roma:

1°) Il 40 per cento dei lavoratori romani abita case in subaffitto e quindi in convivenza con altre famiglie (media nazionale 19 per cento) mentre il restante 60 per cento dispone di appartamenti completi;

2°) L'ampiezza delle abitazioni delle famiglie di lavoratori romani è la seguente:

a) circa 1,05 stanze per il 40 per cento delle famiglie;

b) circa 1,9 stanze per il restante 60 per cento delle famiglie;

3°) l'affollamento delle abitazioni dei lavoratori romani è pari a:

a) 3,5 persone per stanza nel 40 per cento delle abitazioni;

b) 2,8 persone per stanza nel 60 per cento delle abitazioni;

4°) Il fitto medio mensile pagato nel 1951 dai lavoratori romani era pari a lire 4.700, mentre – tenendo conto degli ultimi aumenti governativi con decorrenza 1° gennaio 1952 – il fitto è salito a lire 5.875.

5°) La retribuzione media attuale percepita dai lavoratori romani, calcolata per tutti i settori di attività economiche cittadine (industria, commercio, amministrazione pubblica, credito e assicurazione, agricoltura), si aggira globalmente attorno alle 950-1.000 lire giornaliere, il che dà un monte salari e stipendi annuo pari a 145 miliardi di lire – pari altresì ad un reddito medio per lavoratore non superiore alle 26.000 lire mensili. Togliendo da tale somma i 23,5 miliardi di lire pagati per imposte di consumo, imposta generale sull'entrata ed imposta di famiglia; 7,5 miliardi di lire pagati per consumo di gas ed elettricità; trascurando quanto viene pagato per altre tasse, imposte e sovraimposte comunali e governative – si ha un reddito medio per ciascun lavoratore di lire 18.300 al mese.

6°) Tale reddito medio mensile diminuito del costo medio delle abitazioni, calcolato al dicembre 1951, lasciava al lavoratore romano 13.600 lire al mese.

7°) Applicando l'aumento del 25 per cento sui fitti delle abitazioni, applicato col 1° gennaio 1952 il reddito medio mensile dei lavoratori romani ha subito una ulteriore grave falcidia, che riduce a poco più di lire 90 giornaliere per persona la disponibilità di un singolo membro di una famiglia media.

8°) Di qui una restrizione nei consumi. A Roma, difatti, si consumano meno di un paio di scarpe (comprese quelle di gomma, le estive, le soprascarpe, i sandali, ecc.) per ogni 3 persone all'anno, e il consumo del vino si è ridotto del 15 per cento dal 1947 ad oggi. Infine, secondo i dati, sinora elaborati, dell'inchiesta condotta dalla Camera del lavoro di Roma, si ha che solo lo 0,5 per cento degli operai romani dispone sufficientemente di vestiario almeno nel periodo invernale.

9°) La cifra media dell'indebitamento individuale del lavoratore romano varia tra le 50 e le 70.000 lire, per cui l'indebitamento complessivo dei lavoratori romani verso negozi, farmacie, ecc., supera oggi i 32 miliardi di lire.

10°) Siffatta situazione aggrava evidentemente sempre più la crisi economica nella città. Così, il numero dei pegni al Monte di Pietà si è quasi triplicato dal 1948 a tutto il 1951 per un ammontare che supera i 18 miliardi di lire; il numero dei protesti cambiari, dal 1948, si è quadruplicato, passando da 3 miliardi a circa 12 miliardi di lire nel 1951, mentre il numero dei fallimenti commerciali ed industriali è aumentato, dal 1948 a tutto il 1950, del 537 per cento.

11°) È così che oltre 54.000 cittadini sono costretti a vivere in 151 squallide borgate in gran parte prive di servizi igienici, di fogne, di farmacie, di luce, di strade, di scuole, ecc.

12°) A Roma, l'iniziativa privata, l'Istituto case popolari, l'I. N. C. I. S., l'I. N. A.-Case hanno costruito dal 1947 a tutto il giugno 1951 soltanto 10.616 appartamenti, dei quali il 93 per cento di tipo economico, lusso ed extralusso, mentre il restante 7 per cento di tipo popolare vengono affittate spesso a 15-20.000 lire mensili.

La stessa contrazione dei matrimoni – che a Roma è pari al 20 per cento rispetto al 1947 – trova una sua parziale spiegazione nella mancanza di abitazioni. Difatti, solo il 15 per cento dei nuovi sposi romani ha la possibilità di occupare una abitazione completa, mentre il restante 85 per cento è costretto a sistemarsi in casa di uno dei due coniugi. Ciò perché, mentre nel triennio 1933-35 a Roma venivano costruiti circa 41 vani al-

l'anno per ogni 1.000 abitanti, in quest'ultimo periodo l'andamento delle costruzioni è pari a solo 9,8 vani per 1.000 abitanti all'anno. E bisogna tener conto che nella provincia di Roma sarebbe necessario costruire oltre 540.000 vani per normalizzare il *deficit* di case causato dall'incremento della popolazione (290.000 vani) e dalle distruzioni belliche (250.000 vani).

E) Alcuni rapidi dati per Napoli.

Questa città ha subito 104 bombardamenti aerei:

102.000 vani sono stati distrutti e danneggiati;

20.000 vani sono stati requisiti dagli eserciti anglo-americani.

Nel 1939 la densità media per vano era di 1.70 persone; nel dopo guerra è salita ad una media di 2.07 unità e nei quartieri popolari si arriva ad una media di 5.6 per vano. L'ultimo censimento ha rilevato casi nei quali arrivano a dormire in un sol vano 10-14 persone!

La riparazione e la ricostruzione edilizia è quanto mai lenta e insufficiente.

F) Allo stato, il disegno non è stato neppure coordinato con la legge n. 58 del 16 febbraio 1951 di conversione del decreto-legge 21 dicembre n. 13561.

È necessario che tale coordinamento venga effettuato, per confermare, almeno, i modesti miglioramenti che sono stati realizzati nel testo legislativo ora in vigore e per evitare l'introduzione di alcune norme riconosciute ingiuste ed inopportune. Ma non è solo questo, naturalmente, che chiede la minoranza della Commissione.

G) Per quanto attiene alle disposizioni relative alle locazioni di immobili adibiti ad albergo, pensione e locanda, occorre fare alcuni separati rilievi, seguendo da vicino uno studio elaborato dalla Federazione delle Associazioni Italiane Alberghi e Turismo.

Per le speciali caratteristiche che presentano gli esercizi alberghieri, la materia delle locazioni degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, è stata, come è noto, in passato regolata con provvedimenti legislativi separati da quelli riflettenti le altre locazioni urbane, e ciò, oltre che nel periodo postbellico (decreto legislativo n. 424 del 6 dicembre 1946 e n. 540 del 16 aprile 1948, e legge n. 358 del 29 maggio 1951) anche nello stesso periodo pre-bellico, allorché speciali disposizioni concernenti le locazioni alberghiere furono incluse nelle leggi n. 1692 del 24 luglio 1936 e n. 376 del 18 gennaio 1939.

Il legislatore ha, infatti, dovuto tenere presente:

le necessità di assicurare la conservazione, ed anzi di promuovere l'incremento e il miglioramento del patrimonio ricettizio nazionale, in vista delle complesse e costose trasformazioni immobiliari e attrezzature mobiliari che comporta l'esercizio di aziende alberghiere;

l'opportunità di assicurare ai conduttori la massima durata delle locazioni per facilitare l'ammortamento delle spese per il miglioramento delle aziende, nonché garantire, ai fini della buona conduzione delle aziende alberghiere, la cui complessità è da tutti riconosciuta, che eventuali trapassi di locazione avvengano con le cautele del caso evitando improvvisazioni in un campo che ha tanta importanza agli effetti della stessa economia della Nazione;

l'evidente interdipendenza che esiste fra i costi dei servizi alberghieri (fra i quali importantissimo l'elemento canone di locazione) e le tariffe delle prestazioni alberghiere che sono tra le pochissime tuttora soggette alla disciplina dei Comitati prezzi, nonché la conseguente necessità di evitare ingiustificati perturbamenti che non potrebbero non influire sfavorevolmente sull'andamento del traffico turistico specialmente estero. Con il nuovo disegno di legge, che viene ora sottoposto all'esame della Camera dei deputati, abbandonandosi il sistema sia qui seguito;

le locazioni alberghiere sono regolate – come è già avvenuto col decreto-legge n. 1356 del 1951, convertito nella legge n. 58 del 1952 – con lo stesso provvedimento relativo alle locazioni ordinarie, e ciò all'asserito scopo di dare al settore alberghiero un assetto per quanto possibile simile a quello degli altri settori. Ma affinché le disposizioni contenute nel disegno di legge in esame possano effettivamente risolvere tutte le questioni rimaste insolute coordinando le relative soluzioni con quelle adottate per gli altri settori, occorre tener presente che:

per le locazioni ordinarie esiste già una legge organica (legge n. 253 del 23 maggio 1950) che basta aggiornare;

per le locazioni alberghiere, invece, ci si trova tuttora di fronte ad una legge stralcio (legge n. 358 del 29 maggio 1951) che ha regolato soltanto gli aspetti fondamentali del problema demandando ad altre successive leggi il regolamento organico degli aspetti meno salienti del problema stesso.

È pertanto indispensabile apportare alle disposizioni previste nel disegno di legge alcune

modificazioni che permettano di colmare le lacune esistenti nella precedente legislazione.

Si noti peraltro che alcuni emendamenti sono resi necessari anche dal fatto che, dopo la approvazione da parte del Senato del testo del disegno di legge in esame, è stato promulgato il più volte citato decreto legislativo n. 1356 del 1951, convertito nella legge n. 58 del 1952, con cui, mentre da un lato sono state poste in vigore alcune delle norme previste dal disegno, dall'altra sono state portate delle modificazioni al testo.

H) La minoranza si riserva, pertanto, di proporre una serie di emendamenti modificativi, soppressivi ed aggiuntivi e di sostenerli nella discussione in Assemblea; e, tra l'altro, di chiedere che vengano incluse nella « novella » le norme di abrogazione dell'articolo 16 della legge n. 253 del 1950 e di perfezionamento tecnico-giuridico dell'articolo 32 della stessa legge, come alle separate proposte d'iniziativa del deputato Capalozza (doc. n. 1920 e n. 1931 della Camera).

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza.*

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

—

CAPO I.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI IN GENERE

ART. 1.

La proroga dei contratti di locazione e di sublocazione disposta nell'articolo 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è protratta sino al 31 dicembre 1953 e, nei casi in cui i contratti hanno scadenza consuetudinaria, sino alla data di scadenza consuetudinaria successiva al 31 dicembre 1953.

La data del 31 dicembre 1951 indicata nel secondo comma dell'articolo 2 della suddetta legge è sostituita dalla data del 31 dicembre 1953.

La proroga si applica ai rapporti dipendenti da assegnazioni del cessato commissariato governativo degli alloggi anche se successive al 1° marzo 1947.

La sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di subaffitto, disposta dall'articolo 24 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è ulteriormente prorogata fino alle date indicate nel primo comma del presente articolo.

Sono esclusi dalla proroga i contratti di affitto di locali adibiti ad autorimesse private che non siano accessori di appartamenti i cui contratti di locazione sono prorogati per legge.

ART. 2.

A decorrere dal 1° gennaio 1952 i canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione e all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 25 per cento, computato sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura dell'aumento può essere elevata al 50 per cento per le abitazioni di lusso. Sono considerate abitazioni di lusso, ai soli effetti della presente legge, quelle contemplate nel decreto ministeriale 7 gennaio 1950 (Determinazione delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, n. 13 del 1950), ai numeri 1 e 2, ad esclusione di quelle circondate da area sco-

DISEGNO DI LEGGE

DELLA COMMISSIONE

—

CAPO I.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI IN GENERE

ART. 1.

Identico.

ART. 2.

Identico.

perta, nonché quelle che abbiano oltre sette caratteristiche fra quelle previste dalla tabella allegata allo stesso decreto ministeriale.

A decorrere dal 1° gennaio 1953 sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta dai commi precedenti, computato sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura degli aumenti è ridotta al 10 per cento, quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 dicembre 1945.

Gli aumenti previsti dal presente articolo si applicano anche ai canoni delle sublocazioni prorogate, ma possono essere esclusi o ridotti nella misura, quando il canone già risulti eccessivamente elevato.

Quando il locatore risulti proprietario di un solo appartamento o di due, uno dei quali da lui abitato, e non sia proprietario di altri immobili, il canone può essere aumentato in misura superiore a quella prevista nei commi precedenti, da determinare di accordo fra le parti o, in mancanza, dal pretore ai sensi degli articoli 29, 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253. Nel determinare l'equa misura dell'aumento, che in ogni caso non potrà annualmente superare il 100 per cento della corrisposta attuale, o escluderlo, il pretore deve particolarmente tenere presenti la entità del canone attualmente pagato in relazione ai canoni corrisposti per altri immobili in condizioni similari, il rapporto comparativo fra la situazione economica del locatore e quella del conduttore ed il profitto che questo ultimo trae dall'immobile locato, subaffittandolo o adibendolo anche ad uso diverso dall'abitazione. Le disposizioni di questo comma non si applicano quando l'appartamento sia stato acquistato a titolo oneroso dopo il 1° marzo 1947.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano a favore del locatore che faccia parte di un nucleo familiare nel quale il coniuge, ascendenti o discendenti seco conviventi siano a loro volta proprietari di altri beni immobili.

Qualora ricorra l'ipotesi del terzo comma dell'articolo 12 della legge 23 maggio 1950, n. 253, la misura dell'aumento è ridotta a due terzi di quelle sopra previste per le case di lusso e a metà per le case comuni.

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

ART. 3.

A decorrenza dal 1° gennaio 1952 i canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e non destinati all'esercizio di attività artigiane o professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 25 per cento, computato sull'ammontare del canone corrisposto prima della entrata in vigore della presente legge.

A decorrere dal 1° gennaio 1953 sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nel comma precedente, computato sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura degli aumenti è ridotta al 10 per cento, quando si tratta d'immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 dicembre 1945.

ART. 4.

Per quanto non è previsto nella presente legge continuano ad osservarsi le norme della legge 23 maggio 1950, n. 253.

CAPO II.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ADIBITI AD ALBERGO, PENSIONE O LOCANDA

ART. 5.

A decorrere dal 1° gennaio 1952, i canoni delle locazioni di immobili adibiti ad albergo, pensione o locanda, prorogate in virtù della legge 29 maggio 1951, n. 358, sono aumentati nella misura del 50 per cento, computato sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge, salvo quanto disposto dal successivo articolo 9 della presente legge. L'aumento si applica anche agli immobili locati per la prima volta tra il 1° luglio 1944 (per l'Italia centro meridionale e insulare), il 1° luglio 1945 (per l'Italia settentrionale) ed il 4 gennaio 1947.

A decorrere dal 1° gennaio 1953, sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nel comma precedente, computato sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima della entrata in vigore della presente legge.

Con successivo provvedimento legislativo saranno stabiliti gli aumenti, che occorresse apportare ai canoni di locazione per l'ulteriore periodo della proroga prevista dalla legge 29 maggio 1951, n. 358.

ART. 3.

Identico.

ART. 4.

Identico.

CAPO II.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ADIBITI AD ALBERGO, PENSIONE O LOCANDA

ART. 5.

Identico.

ART. 6.

Le controversie concernenti la misura dei canoni di locazione, i diritti di rivalsa del locatore ad ogni altro corrispettivo, anche se dipendenti dall'attuazione dei precedenti provvedimenti legislativi, sono devolute al pretore del luogo ove è situato l'immobile, e il procedimento è regolato dagli articoli 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Tuttavia, per le contestazioni in corso, la decisione spetta al Collegio arbitrale previsto dall'articolo 7 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, soltanto se alla data di entrata in vigore della presente legge gli arbitri siano stati nominati e abbiano accettato l'incarico.

ART. 6.

Identico.

ART. 7.

Il locatore può far cessare la proroga prevista dall'articolo 2 della legge 29 maggio 1951, n. 358, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, quando abbia giustificate esigenze di disporre di questo per esercitarvi l'attività cui esso è destinato, sempre che egli esercitasse tale attività nell'immobile stesso prima di darlo in locazione o sia erede di chi la esercitava.

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio, da parte del locatore, della facoltà prevista nel comma precedente, perde la sua efficacia, se l'immobile stesso è dato in locazione ad altro conduttore o comunque il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito. In tale caso il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, anche se nel possesso dell'immobile locato sia stata immessa altra persona la quale non conoscesse la situazione precedente, ed ha diritto, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

ART. 7.

Identico.

ART. 8.

Sono compresi nei vincoli di proroga di cui all'articolo 2 della legge 29 maggio 1951, n. 358, i contratti poliennali di locazione alberghiera stipulati anteriormenete al 1° febbraio 1947, e con scadenza anteriore al 31 dicembre 1955.

In caso di morte del conduttore la proroga delle affittanze alberghiere di cui all'articolo 2 della citata legge 29 maggio 1951, n. 358, opera a favore di coloro che, per successione

ART. 8.

Identico.

o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuino l'attività del defunto.	
ART. 9.	ART. 9.
Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti tra le parti, ammenoché essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando a quello corrisposto anteriormente alle convenzioni, gli aumenti previsti dal decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424 e 16 aprile 1948, n. 540, nonché della legge 29 maggio 1951, n. 358, e dalla presente legge. In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dall'applicazione di tali disposizioni. Resta altresì ferma l'efficacia delle convenzioni stipulate dalle parti in deroga alle norme sulla proroga delle locazioni ai sensi dell'articolo 29 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.	*Identico.*
ART. 10.	ART. 10.
Per tutto quanto non risulta diversamente regolato dalla presente legge continuano ad avere vigore le vigenti disposizioni in materia di locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda.	*Identico.*
ART. 11.	ART. 11.
La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.	*Identico.*