CAMERA DEI DEPUTATI N. 1264-C

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE SPECIALE

COMPOSTA DEI DEPUTATI

Resta, *presidente;* Simonini e Bernardi, *vicepresidenti;* Boidi e Viviani Luciana, *segretari;* Amatucci, Angelini Armando, Breganze, Brodolini, Buzzelli, Camangi, Capalozza, Caprara, Caroleo, Concetti, Cottone, Di Giacomo, Foresi, Fumagalli, Garlato, Gianquinto, Gotelli Angela, Jervolino Angelo Raffaele, Madia, Marotta, Martuscelli, Matteucci, Mezza Maria Vittoria, Sampietro Umberto, Silvestri, Troisi

(RELATORE **CONCETTI**)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

nella seduta del 20 novembre 1954 (*Stampato n. 171*)

MODIFICATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

nella seduta dell' 8 marzo 1955

MODIFICATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

nella seduta del 25 marzo 1955 (*Stampato n. 171-B*)

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

(AZARA)

DI CONCERTO COL MINISTRO DELL'INTERNO

(FANFANI)

E COL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

(MERLIN)

Trasmesso dal Presidente del Senato della Repubblica alla Presidenza della Camera il 28 marzo 1955

—

Norme in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani

Presentata alla Presidenza il 22 aprile 1955

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Il disegno di legge sulle locazioni e sublocazioni di immobili urbani torna all'esame della Camera, dopo che il Senato ha approvato la soppressione del secondo comma dell'articolo 1 concernente l'esclusione dalla proroga per i contratti riguardanti immobili locati ad Amministrazioni dello Stato.

La Commissione speciale, a maggioranza, ha confermato il parere contrario espresso già in aula, alla Camera, al momento della votazione, sull'emendamento aggiuntivo del citato comma.

La maggioranza, infatti, ha ritenuto contrario al sistema della legge la norma eccezionale di esclusione della proroga per gli immobili di cui l'Amministrazione dello Stato è locataria.

La Commissione, pertanto, raccomanda alla Camera l'approvazione del disegno di legge nel testo approvato dall'altro ramo del Parlamento.

CONCETTI, *Relatore*.

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

ART. 1.

La proroga dei contratti di locazione e di sublocazione disposta nell'articolo 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è protratta fino al 31 dicembre 1960.

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

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

La proroga si applica anche ai rapporti dipendenti da assegnazioni dirette e da autorizzazioni a contratto del cessato Commissariato governativo degli alloggi, anche se successive al 1° marzo 1947, nonché da assegnazioni dei Comitati per le riparazioni edilizie, disposte a norma dell'articolo 37 del decreto legislativo 9 giugno 1945, n. 305.

La sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di sublocazione contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione, disposta dall'articolo 24 della legge 23 maggio 1950, n. 253, limitatamente alla sublocazione di una parte dell'appartamento, è ulteriormente prorogata fino alla data indicata nel primo comma.

DISEGNO DI LEGGE

DELLA COMMISSIONE

ART. 1.

Identico.

ART. 2.

I canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione o all'esercizio di attività artigiana o professionale, prorogati ai sensi della presente legge. sono aumentati nella misura del 20 per cento dal primo giorno del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre 1955 e nella stessa misura del 20 per cento per ciascuno degli anni successivi ai quali si riferisce la proroga. Gli aumenti sono computati per il periodo dal primo del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre 1955 sul canone dovuto anteriormente alla sua entrata in vigore e, per ciascuno degli anni successivi, sul canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

La misura dell'aumento stabilita nel comma precedente è ridotta al 10 per cento nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i limitati mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia.

La misura dell'aumento è parimenti ridotta al 10 per cento quando si tratti di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1° marzo 1947.

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

Nessun aumento si applica per i conduttori che versino in condizioni di povertà, quali i ciechi e sordomuti civili, i pensionati della Previdenza sociale, i mutilati ed invalidi di guerra e del lavoro, i mutilati per servizio contemplati dalla legge 15 luglio 1950, n. 539, i congiunti di caduti in guerra che fruiscono di pensione ed altri, sempre che essi o i familiari con loro conviventi non abbiano proventi di diversa natura.

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.

Per effetto degli aumenti disposti nei commi precedenti, l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669. Se trattasi di immobili contemplati nel terzo comma. l'ammontare del

ART. 2

Identico.

canone, per effetto dell'aumento, non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

ART. 3.

Qualora per le condizioni economiche del conduttore o quando in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del locatore e quelle del conduttore o al profitto che quest'ultimo trae dall'immobile locato, adibendolo anche ad attività accessorie, il contratto col solo aumento di cui all'articolo 2, comma primo, risulti ingiustamente oneroso a danno del locatore, questi, in mancanza di accordo, può chiedere al Pretore, competente ai sensi dell'articolo 29 della legge 23 maggio 1950, n. 253, la modificazione del contratto stesso, sempre però entro i limiti di un aumento del 100 per cento ad anno.

Il Pretore deciderà, sentiti due esperti, uno appartenente alla categoria dei proprietari di immobili urbani affittati e l'altro a quella dei conduttori, che non siano anche proprietari di case, da scegliersi fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

Per effetto dell'aumento disposto in questo articolo l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

Se trattasi di immobili contemplati nel terzo comma dell'articolo 2 per effetto dell'aumento il canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

ART. 4.

I canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione o dall'esercizio di attività artigiana o professionale, prorogate ai sensi della presente legge, sono pure aumentati del 20 per cento dal primo del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre 1955 e nella stessa misura per ciascuno degli anni successivi ai quali si riferisce la proroga, da computarsi a norma del primo comma dell'articolo 2.

La misura dell'aumento stabilita dal comma precedente è ridotta al 10 per cento quando si tratti di immobili locati per la prima volta posteriormente al 31 ottobre 1945 e fino al 1° marzo 1947.

Per i contratti di locazione che abbiano per oggetto:

a) cinematografi e sale da ballo:

ART. 3

Identico.

ART. 4.

Identico.

b) bar, caffè, liquorerie, gelaterie, pasticcerie, dolcerie di lusso;

c) ristoranti di categoria superiore alla terza;

d) gioiellerie e negozi di oggetti di lusso;

e) floristerie e profumerie di lusso;

f) sale da parrucchiere di lusso;

g) grandi sartorie per uomo, grandi case di mode per signore, pelliccierie e negozi di articoli di lusso per abbigliamento;

h) circoli e *clubs*, esclusi quelli aventi scopi ed attività ricreativi, culturali o sportivi; l'aumento del canone di locazione è del quaranta per cento a partire dal primo giorno del mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Per effetto dell'aumento disposto nel primo comma, l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a quaranta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669; e se trattasi di immobili contemplati nel secondo comma, per effetto dell'aumento, l'ammontare del canone non potrà superare il doppio di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

Qualora si tratti dei locali contemplati nel terzo comma l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a cinquanta volte il canone dovuto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669.

ART. 5.

Nei Comuni che presentano penuria di abitazioni particolarmente rilevante, determinati con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro di grazia e giustizia e con il Ministro dei lavori pubblici, il Pretore ha facoltà di prorogare la esecuzione degli sfratti da immobili adibiti ad uso di abitazione per un periodo da tre mesi a due anni, computando le proroghe già concesse.

Nel determinare la durata della proroga il Pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

1) delle difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio;

2) della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile:

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

La proroga disposta dal presente articolo è estesa agli inquilini dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, degli

ART. 5

Identico

Istituti autonomi per le case popolari e similari, nonché agli inquilini degli immobili già amministrati dal soppresso Ente edilizio di Reggio Calabria.

ART. 6.

Le controversie relative al diritto alla proroga dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, il valore delle quali ecceda il limite di competenza del conciliatore, sono, in ogni caso, di competenza del Pretore.

I Tribunali continueranno a conoscere, in primo grado, delle controversie anzidette, per le quali sia stata notificata la citazione prima dell'entrata in vigore della presente legge o che comunque si trovino pendenti davanti ad essi nel giorno dell'entrata in vigore della presente legge.

ART. 7.

Per quanto non è previsto nei precedenti articoli continuano ad osservarsi le norme della legge 23 maggio 1950, n. 253.

ART. 6

Identico.

ART. 7.

Identico.