

SENATO DELLA REPUBBLICA

V LEGISLATURA

(N. 861)

DISEGNO DI LEGGE

approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 9 ottobre 1969

(V. Stampato n. 1806)

presentato dal Ministro di Grazia e Giustizia

(GAVA)

di concerto col Ministro dell'Interno

(RESTIVO)

e col Ministro dei Lavori Pubblici

(NATALI)

Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza

l'11 ottobre 1969

Norme relative alle locazioni degli immobili urbani

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, già prorogati con legge 12 febbraio 1969, n. 4, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1970 o alle scadenze consuetudinarie successive, per gli alloggi composti di non più di cinque vani abitabili oltre agli accessori e con indice di

affollamento pari o superiore ad uno, purchè il conduttore, o il subconduttore, e i componenti la sua famiglia anagrafica siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito non superiore ai 2 milioni e 500 mila lire.

Sono altresì prorogati, fino alla stessa scadenza di cui al comma precedente, i contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, per gli alloggi composti di non più di cinque vani abitabili oltre gli accessori anche quando l'indice di affollamento sia inferiore ad uno, nei riguardi dei conduttori o subconduttori i quali dimostrino che i loro proventi e quelli dei componenti la famiglia anagrafica non superino complessivamente le lire 150 mila mensili.

Art. 2.

I canoni delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, non possono essere aumentati, anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore.

Le disposizioni del presente articolo restano in vigore sino al 31 dicembre 1970 o alle scadenze consuetudinarie successive e si applicano per gli alloggi composti di non più di cinque vani abitabili oltre gli accessori e con indice di affollamento pari o superiore ad uno, purchè il conduttore o il subconduttore, e i componenti la sua famiglia anagrafica non siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito superiore a 2 milioni e 500 mila lire.

È fatto altresì divieto di aumento delle spese relative alle forniture di servizi, se non per comprovato aumento dei costi del personale e dei servizi pubblici corrispondenti.

Sono escluse dalla disciplina del presente articolo le locazioni e sublocazioni relative ad abitazioni considerate di lusso dalle norme vigenti.

Art. 3.

Nei contratti già stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge i canoni di locazione e di sublocazione degli immobili non soggetti al regime di blocco di cui alla legge 6 novembre 1963, n. 1444, aventi le caratteristiche di cui al secondo comma dell'articolo precedente, che abbiano superato i limiti appresso indicati, debbono essere ridotti, con decorrenza dalla data di entrata in vigore della presente legge, come segue:

1) all'ammontare del canone corrisposto alla data del 1° gennaio 1967, maggiorato del 5 per cento, per gli immobili locati anteriormente a tale data;

2) all'ammontare del canone iniziale per gli immobili locati successivamente a tale data.

Nel caso di immobili già sottoposti a regime vincolistico e successivamente locati a canone libero, le disposizioni di cui sopra si applicano con riferimento al primo contratto stipulato a regime libero.

Le norme del presente articolo restano in vigore fino al 31 dicembre 1970 e si applicano quando il conduttore o il subconduttore e i componenti la sua famiglia anagrafica non siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito superiore a 2 milioni e 500 mila lire.

Sono escluse dalla disciplina del presente articolo le locazioni e sublocazioni relative ad abitazioni considerate di lusso dalle norme vigenti.

Art. 4.

Il locatore che, sulla base di un provvedimento di rilascio, voglia procedere alla esecuzione deve, in deroga all'articolo 608 del codice di procedura civile, fare istanza al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, comma primo, del codice di procedura civile per chiedere che venga fissata la data dell'esecuzione.

Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli co-

municato almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esecuzione.

L'esecuzione deve essere fissata non oltre 30 giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto per motivi di inadempienza, oppure nell'ipotesi che il provvedimento di rilascio sia stato determinato da disdetta del conduttore.

Negli altri casi il pretore, tenuto conto delle circostanze di fatto attinenti comparativamente alle condizioni del conduttore e del locatore, può fissare la data dell'esecuzione non oltre sei mesi dall'emissione del decreto.

Su istanza del conduttore che non sia moroso, il pretore, con le formalità di cui al secondo comma, può prorogare per più volte e per non più di sei mesi complessivi la data di esecuzione di cui al precedente comma quando sussistano validi motivi.

Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità di un immobile destinato ad uso di abitazione può essere concesso al conduttore un termine non inferiore a venti giorni e non superiore a sessanta giorni per il pagamento delle pigioni scadute. Il provvedimento perde la sua efficacia qualora il conduttore paghi le somme dovute entro il termine precedentemente fissato.

Al conduttore moroso, che non abbia fruito del termine di grazia di cui al comma precedente, può parimenti essere concessa la proroga dell'esecuzione di cui al comma quinto, qualora provveda al pagamento delle pigioni scadute nel termine fissato dal pretore a seguito del ricorso del conduttore diretto ad ottenere la proroga. Detto termine non potrà essere inferiore a 20 giorni e superiore a 60.

Durante il periodo di graduazione e di proroga il conduttore è tenuto al pagamento di un corrispettivo uguale a quello previsto dal contratto di locazione.

Art. 5.

Per gli alloggi soggetti a proroga ed a blocco dei canoni ai sensi della presente legge, il pretore può concedere, anche in più riprese, l'ulteriore proroga di cui al quinto comma dell'articolo precedente fino

a 30 mesi, valutate comparativamente le condizioni di urgenza o di bisogno del locatore e del conduttore.

Nella prima determinazione della proroga, quando il pretore abbia accertato la prevalenza delle ragioni del conduttore ovvero la difficoltà per quest'ultimo di trovare una nuova idonea sistemazione abitativa, anche in rapporto all'esigenza per lo stesso di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere, la proroga non può essere inferiore a 12 mesi.

Le spese relative al procedimento di graduazione degli sfratti non possono essere ripetute qualora il conduttore non si sia opposto alla convalida.

Al conduttore moroso che non abbia in precedenza usufruito del termine di grazia previsto dall'articolo 4, si applica la disposizione di cui al settimo comma dello stesso articolo.

Art. 6.

Sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1970, i contratti di locazione e di sublocazione, già prorogati dalla legge 12 febbraio 1969, n. 4, relativi ad immobili nei quali si eserciti dal conduttore o subconduttore una attività professionale, o commerciale, organizzata con lavoro proprio, dei componenti della famiglia e di non più di cinque dipendenti — oltre un pari numero per il caso che un secondo turno di lavoro sia imposto dalla struttura della azienda — esclusi gli apprendisti, alla data del 1° gennaio 1969, ovvero un'attività artigiana con le caratteristiche previste dalla legge 25 luglio 1956, n. 860.

La proroga non si applica quando il conduttore o il subconduttore siano iscritti, ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito superiore ai 6 milioni di lire.

Quando l'impresa commerciale o artigiana siano condotte congiuntamente da due o più persone deve aversi riguardo, agli effetti del comma precedente, solo al più elevato dei redditi delle persone stesse.

Sono escluse dal beneficio le società costituite secondo il libro V del codice civile,

eccettuate le società cooperative e mutualistiche riconosciute ai sensi del decreto legislativo 14 dicembre 1947, n. 1577; nonchè le imprese commerciali e artigiane organizzate in società semplici e in nome collettivo, quando non siano iscritte nei ruoli dell'imposta di ricchezza mobile per una somma superiore ai 10 milioni.

La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera nonchè le scadenze delle locazioni di immobili adibiti ad albergo, pensione o locanda, previste dall'articolo 1 del decreto-legge 22 dicembre 1968, n. 1240, modificato dalla legge di conversione 12 febbraio 1969, n. 4, sono ulteriormente prorogate di un anno.

Art. 7.

I canoni delle locazioni e sublocazioni in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, relativi ad immobili nei quali si eserciti dal conduttore o subconduttore una attività professionale, commerciale o artigiana aventi le caratteristiche di cui al primo comma dell'articolo 6, nonchè attività culturali, di istruzione, sindacali, assistenziali e cooperative, non possono essere aumentati anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore.

Nei contratti già stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge i canoni di locazione e di sublocazione degli immobili non soggetti a regime di blocco, di cui al comma precedente, debbono essere ridotti, con decorrenza dalla data di richiesta del conduttore, come segue:

1) all'ammontare del canone corrisposto alla data del 1° gennaio 1967, maggiorato del 5 per cento, per gli immobili locati anteriormente a tale data;

2) all'ammontare del canone iniziale per gli immobili locati successivamente.

Nel caso di immobili già sottoposti a regime vincolistico e successivamente locati a canone libero, le disposizioni di cui sopra si applicano con riferimento al primo contratto stipulato in regime libero.

La disciplina del presente articolo non si applica quando il conduttore o il subcon-

duttore siano iscritti ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1969, per un reddito superiore ai 6 milioni di lire.

Quando l'impresa commerciale o artigiana siano condotte congiuntamente da due o più persone deve aversi riguardo, agli effetti del comma precedente, solo al più elevato dei redditi delle persone stesse.

Sono escluse dal beneficio le società costituite secondo il libro V del codice civile, eccettuate le società cooperative e mutualistiche riconosciute ai sensi del decreto legislativo 14 dicembre 1947, n. 1577; nonché le imprese commerciali e artigiane organizzate in società semplici e in nome collettivo, quando non siano iscritte nei ruoli dell'imposta di ricchezza mobile per una somma superiore ai 10 milioni.

Le norme del presente articolo restano in vigore fino al 31 dicembre 1970.

Art. 8.

Ogni pattuizione contraria ai divieti di aumento del canone o che superi i limiti previsti dagli articoli 2, 3 e 7 è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

Le somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore o subconduttore in violazione dei divieti di aumento o che superino i limiti previsti dal comma precedente, possono essere computate in conto pigione o ripetute con azione proponibile fino a 6 mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato.

Art. 9.

Il deposito cauzionale richiesto dal locatore per tutti i tipi di locazione non può essere superiore a tre mensilità del canone di affitto e dovrà essere depositato in conto bancario vincolato ed i relativi interessi maturati dovranno essere accreditati al locatario.

Art. 10.

Le controversie sulla misura del canone derivanti dall'applicazione della presente

legge sono di competenza del pretore del luogo in cui è situato l'immobile.

Per il procedimento di cui al comma precedente si osservano, in quanto applicabili, le norme degli articoli 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253. Oltre alle esenzioni previste in quest'ultimo articolo, sono esenti da tasse di bollo e imposte di registro i ricorsi per la concessione delle proroghe previste dagli articoli 4 e 5 della presente legge. Prima della trattazione della causa il giudice deve in ogni caso, esperire il tentativo di conciliazione.

Il ricorso per la concessione delle proroghe previste dagli articoli 4 e 5 è comunicato a cura della cancelleria al locatore.

A cura della cancelleria è altresì comunicato alle parti il decreto di convocazione delle stesse.

Art. 11.

Il termine stabilito dall'articolo 44-bis del decreto-legge 22 gennaio 1968, n. 12, introdotto nella legge di conversione 18 marzo 1968, n. 182, è prorogato al 31 dicembre 1971.

Art. 12.

Il termine stabilito dall'articolo 47 del decreto-legge 18 novembre 1966, n. 976, convertito nella legge 23 dicembre 1966, n. 1142, prorogato con l'articolo 1 della legge 12 febbraio 1969, n. 4, di conversione del decreto-legge 22 dicembre 1968, n. 1240, è ulteriormente prorogato al 31 dicembre 1971.

Art. 13.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.