

# SENATO DELLA REPUBBLICA

V LEGISLATURA

(N. 861-A)

## RELAZIONE DELLA 2<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(GIUSTIZIA E AUTORIZZAZIONI A PROCEDERE)

(RELATORE MONTINI)

SUL

## 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**

**di concerto col Ministro dell'Interno**

**e col Ministro dei Lavori Pubblici**

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza  
l'11 ottobre 1969*

**Comunicata alla Presidenza il 30 ottobre 1969**

Norme relative alle locazioni degli immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. — La regolamentazione dei contratti di locazione relativi agli immobili urbani ha dato luogo, nel nostro Paese, in questi ultimi tempi, a discussioni ed a prese di posizione molto spesso contrastanti, prima di venir consacrata nelle leggi che si sono succedute numerose, fino a quella ultima del 12 febbraio 1969, n. 4.

Le perplessità, come è noto, sono derivate non soltanto dalla diversità delle opinioni in materia di politica socio-economica, ma altresì dalla difficoltà di reperire gli strumenti giuridici più idonei a tutelare il diritto alla casa per famiglie, le cui possibilità economiche erano assolutamente inadeguate allo scopo, senza colpire quell'iniziativa privata che, oltre ad essere un fattore insopprimibile per il buon andamento dell'economia nazionale, appariva essa stessa un mezzo irrinunciabile per l'incremento del numero delle abitazioni.

Si era partiti dal presupposto che, ove situazioni particolari non lo avessero imposto ed ove ragioni di prevalente interesse pubblico non lo avessero reso necessario, si sarebbe dovuto tendere, nello spirito della nostra Costituzione e del nostro ordinamento giuridico, ad un sollievo da vincoli della proprietà privata della casa; e si era pensato, in precedenza, ad uno svincolo graduale dei contratti di locazione soggetti alla proroga ed al blocco, in relazione all'allontanarsi del periodo immediatamente post-bellico (periodo eccezionale in cui la legislazione vincolistica aveva trovato la sua ragion d'essere) ed alla auspicata progressiva normalizzazione della situazione conseguente.

Ciò aveva portato (anche per i temperamenti conseguenti alla considerazione che permanevano tuttavia situazioni di interesse sociale, riferentisi alle classi meno abbienti, assolutamente degne di tutela), all'adozione di provvedimenti legislativi che regolavano la materia in modo non organico e riferendosi a termini di tempo assolutamente limitati.

In questa situazione, venivano però progressivamente ad emergere, nella vita nazionale, e sempre in rapporto al problema sottoposto alla nostra attenzione, alcuni importantissimi elementi, che imponevano una re-

visione dell'impostazione che si era creduto di poter dare alla materia.

L'indagine conoscitiva effettuata dalla speciale Commissione nominata dalla Camera dei deputati confermava l'esistenza di detti fattori, del resto ormai evidenziatisi senza possibilità di dubbio alcuno e riconosciuti da ogni parte interessata.

Essi sono identificabili in primo luogo nella congestione determinatasi nelle città a seguito della osmosi di lavoratori dall'agricoltura all'industria ed alle attività terziarie, nonchè nell'emigrazione, sempre di lavoratori, dal Sud al Nord, causa l'espansione industriale verificatasi con indici elevati soprattutto nella Val Padana ed alla quale non ha fatto riscontro un'adeguata incentivazione del Meridione.

Ma i fattori, cui sopra si accennava, vanno altresì riscontrati nell'accertata non appetibilità, per l'iniziativa privata (non adeguatamente surrogata dall'iniziativa pubblica) della costruzione di case con caratteristiche economiche-popolari, e con il conseguente permanere, in tutto il territorio nazionale, di abitazioni assolutamente non rispondenti ad un minimo di salubrità e spesso fatiscenti.

Si tratta di fenomeni di estrema importanza, che interessano un numero rilevante di cittadini ed ai quali va aggiunto quello inoppugnabile dell'esistenza di un grande numero di nuclei familiari, i cui redditi non sono assolutamente sufficienti, dato il livello attuale delle retribuzioni, a sostenere i canoni di locazione imposti dal libero mercato.

Ultimo elemento da considerare è quello relativo alle conseguenze che verrà a produrre, nel settore dell'edilizia, la cessazione dell'artificioso *boom* di costruzioni provocato dall'articolo 17 della legge-ponte.

È evidente come, di fronte a questo quadro, non sia possibile pensare, almeno per un periodo di tempo che non può essere breve, ad una politica di liberalizzazione di tutti i contratti di locazione.

È nel contempo chiaro, per tutto quanto sopra esposto, che la regolamentazione della materia deve essere ormai effettuata in modo organico e completo, adeguato all'effettiva realtà dei tempi e che la regolamen-

tazione stessa deve essere inquadrata in provvedimenti di più vasta portata, diretti, a loro volta, a disciplinare tutto ciò che può avere una influenza di rilievo sul diritto alla casa da parte di ogni cittadino.

Perchè appare fondamentale, ai fini di una esatta impostazione della materia, richiamarsi innanzitutto a questo diritto alla casa come ad uno dei diritti inalienabili ed irrinunciabili del cittadino in una società che abbia effettivamente dimensioni umane e civili, e che voglia veramente sopperire ad esigenze incoercibili della persona.

Quando parliamo di impostazione che si ricollegi ad una visione organica di tutti gli elementi che debbono concorrere alla soluzione del problema di cui trattiamo, intendiamo riferirci ad una impostazione che tenga conto di una scala di valori che sono stati, ad avviso di chi scrive, esattamente identificati nella discussione in Commissione ed in Aula davanti alla Camera dei deputati; intendiamo, cioè, riferirci in primo luogo alla programmazione, che costituisce il presupposto di fondo non soltanto per dare la dovuta priorità al problema, ma per porlo nella sua giusta collocazione in rapporto agli altri problemi della vita nazionale ai fini di effettuarne il necessario collegamento.

Appare infatti superfluo richiamare, ad esempio, la considerazione che il problema della casa dei meno abbienti costituisce solo un fattore, per quanto estremamente importante, del più vasto problema dell'equilibrio fra Nord e Sud, e di quello dell'inurbamento.

In secondo luogo vogliamo richiamarci all'urbanistica, che con la programmazione si trova in nesso di stretta interdipendenza, e che in assoluta interdipendenza, per evidenti ragioni, è con il problema della casa.

E qui ci corre l'obbligo di un richiamo alla profonda ed acuta disamina che è stata fatta, con ampiezza notevole, nell'altro ramo del Parlamento, non soltanto per l'indicazione dei vari fattori che intervengono ad interessare la vita della Nazione nel settore della casa, ma anche per l'indicazione delle componenti che non possono essere disattese per una soluzione del problema, che si dimostri effettivamente valida ed efficace.

E poichè la citata disamina ha identificato nell'iniziativa privata un fattore essenziale per ogni soluzione in un regime politico qual'è il nostro, ne discende che l'iniziativa privata ha diritto ad una remunerazione certa, sicura ed equa anche nel settore dell'edilizia civile.

Questo concetto di certa, sicura ed equa remunerazione, se segna i diritti dell'iniziativa privata in materia, ne segna anche rigorosamente i limiti.

In un settore infatti dove l'interesse pubblico ha un così qualificante rilievo per assicurare ad ogni cittadino l'acquisizione di un suo fondamentale diritto, non vi può essere spazio (anche perchè, come vedremo, non ci può essere soluzione che non tenga conto di un contributo pubblico), per una remunerazione che non sia impostata nei termini sopra specificati.

Si è fatto anche cenno ad un intervento pubblico dal quale non si può prescindere.

Ciò appare chiaro sol che si consideri come, volendo remunerare equamente l'iniziativa privata, non si possa nello stesso tempo pensare ad un canone di locazione della abitazione fissato in una entità compatibile con le possibilità delle categorie meno abbienti.

Il conflitto sarebbe pertanto insanabile, qualora non si pensasse ad un intervento esterno che rendesse conciliabili le due posizioni.

Per questo, nell'altro ramo del Parlamento, il Governo, quando ha parlato dell'equo canone come di uno strumento che, salvo confermare sul piano tecnico e senza voler escludere altre possibili soluzioni, potrebbe realizzare questa conciliazione, lo ha dichiarato improponibile senza la preventiva accettazione, per la sua attuazione, anche degli strumenti del sussidio-casa o del sussidio-canone, i quali lo renderebbero concretamente idoneo ai fini proposti.

Per quanto riguarda poi il settore della edilizia pubblica o sovvenzionata, unanime, nell'altro ramo del Parlamento, è stata la considerazione che gli organismi che attualmente vi sono preposti, le formule con le quali essi attualmente operano e le leggi che

li regolano sono insufficienti per un raggiungimento sollecito delle mete che è assolutamente necessario attingere, se si vuole che il rapporto fra edilizia privata e pubblica sia nel minor tempo possibile modificato, in misura sostanziale, a favore dell'edilizia pubblica; e se si vuole che ciò si verifichi soprattutto nel settore delle case economiche e popolari, onde si possa parlare di un sostanziale contributo, anche sotto questo profilo, alla soluzione del problema, che non ammette dilazioni.

Di qui la necessità di un processo di riunificazione dei vari enti interessati, di uno snellimento delle procedure, di finanziamenti adeguati ai fini prefissi.

Ci sembra che siano, questi, rilievi sui quali non si può seriamente dissentire; e d'altra parte il provvedimento legislativo che viene sottoposto all'attenzione del Senato non potrebbe essere pienamente compreso nei suoi scopi e nella sua impostazione, se non alla luce di questi presupposti.

Come abbiamo già detto, nell'altro ramo del Parlamento ogni parte politica ha portato un contributo appassionato alla soluzione del problema e ciò ha indubbiamente giovato a chiarire sempre più gli elementi che possono avere un qualche rilievo per la soluzione organica dello stesso.

Il Governo, che aveva presentato un progetto dichiarando la sua disponibilità ad una prossima soluzione organica della materia, si è dimostrato preoccupato di non pregiudicare minimamente ogni possibilità di soluzione definitiva, facendosi promotore di modifiche di largo respiro, sulle quali si è fondato il provvedimento poi approvato dalla Camera dei deputati.

Si tratta, dunque, di un provvedimento che da una parte, come si è detto, non intende assolutamente pregiudicare una disciplina integrale della materia, e dall'altra parte vuol essere propedeutico, nei limiti consentiti e con il rispetto dei mezzi che nel provvedimento definitivo saranno scelti per il raggiungimento dei fini prefissi, al futuro provvedimento definitivo stesso.

È stata così abbandonata, proprio per la preoccupazione di non pregiudicare la so-

luzione organica, la primitiva impostazione che prevedeva una regolamentazione non indifferenziata dei vincoli e dei canoni per tutto il territorio nazionale.

È ovvio però che, senza che ciò voglia significare pregiudiziale alcuna, ma proprio ai fini del raggiungimento in misura ottimale dei risultati che il provvedimento organico deve proporsi, l'ipotesi di una differenziazione, da attuarsi attraverso il ricorso a parametri idonei, non può non essere a suo tempo serenamente riconsiderata.

Si impone, a questo punto, un esame del provvedimento sul piano del merito.

Esso prevede una proroga, con criteri di maggior adeguatezza alle situazioni attuali, dei contratti di locazione degli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione già prorogati dalla legge 12 febbraio 1969, n. 4, fino al 31 dicembre 1970 od alle scadenze successive, nonché una proroga, alle stesse date, dei contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del provvedimento, qualora esistano determinate condizioni relative al numero dei vani, al limite di affollamento ed al reddito della famiglia anagrafica dell'inquilino.

Sono, questi ultimi, elementi di discriminazione, che non potranno non essere tenuti presenti, in concorso eventuale con altri e con le opportune modifiche, nell'auspicata nuova regolamentazione della materia e perciò giustificano quella qualificazione di propedeutica, che noi abbiamo data alla presente regolamentazione.

Sul punto relativo al termine stabilito per la proroga, si è manifestato, davanti all'altro ramo del Parlamento, un dissenso con alcune parti politiche, che avrebbero voluto un termine di cessazione di applicabilità della proroga (e, come vedremo, anche del blocco dei canoni) legato all'entrata in vigore del provvedimento organico stesso; tali parti politiche motivavano il proprio atteggiamento con la considerazione che la fissazione di un termine di tal fatta avrebbe rappresentato una più chiara manifestazione di volontà politica in direzione di un provvedimento organico.

È prevalsa invece la considerazione che la fissazione di un termine di un anno per

la proroga sarebbe servita a stimolare maggiormente il Governo all'approntamento dell'auspicato provvedimento, stabilendogli un limite ben definito.

Per quanto riguarda i canoni delle locazioni degli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, il disegno di legge ne prevede il blocco, anche per quelli in corso alla data di entrata in vigore della legge, e sempre che si tratti di contratto in cui il numero dei vani abitabili, l'indice di affollamento ed il reddito del locatario siano compatibili con le finalità del provvedimento.

Nello stesso spirito, è prevista una riduzione dei canoni relativi agli immobili (non soggetti al regime di blocco di cui alla legge 6 novembre 1963, n. 144) aventi le caratteristiche di cui si è fatto cenno e che abbiano superato l'ammontare del canone corrispondente alla data del 1° gennaio 1967, maggiorato del 5 per cento, per gli immobili locati anteriormente a tale data e dall'ammontare del canone iniziale per gli immobili locati successivamente a tale data.

Tutto ciò purchè non si tratti di locazioni relative ad immobili di lusso.

Il disegno di legge prevede poi, in deroga all'articolo 608 del codice di procedura civile, una organica regolamentazione della procedura relativa alla fissazione dell'esecuzione degli sfratti, ed alle proroghe della esecuzione stessa.

È previsto in ogni caso, come necessario, il ricorso al Pretore, al quale sono riservate non solo, come si è detto, facoltà di graduazione e di proroga, ma anche di concessioni di termine di grazia per la purgazione della mora.

Per gli alloggi soggetti a proroga ed a blocco dei canoni, il Pretore può concedere, anche in più riprese, una proroga fino a complessivi trenta mesi, valutando comparativamente le condizioni di urgenza o di bisogno del locatore e del conduttore e può fissare per la prima proroga, qualora ne ricorrano i presupposti, un termine non inferiore a dodici mesi, onde facilitare un'idonea nuova sistemazione abitativa del conduttore stesso.

Si è così cercato di contemperare l'esigenza di un termine di un certo respiro, che consenta al conduttore serie possibilità di

reperimento di altro alloggio, con quella di non trascurare, qualora ne ricorrano i presupposti, altre giuste esigenze del locatore e ciò con la garanzia data dall'intervento del magistrato, al quale sono stati indicati criteri fondamentali cui uniformarsi.

Anche per i contratti relativi ad immobili nei quali si eserciti dal conduttore una attività professionale o commerciale organizzata con lavoro proprio, dei componenti della famiglia e di poche unità di dipendenti, già prorogati dalla legge 12 febbraio 1969, n. 4, è prevista l'ulteriore proroga fino al 31 dicembre 1970, sempre che esistano condizioni assimilabili a quelle previste, ovviamente con le inevitabili differenziazioni, per le locazioni degli immobili urbani.

Speciali disposizioni sono poi previste per le Società.

La proroga è prevista anche per il vincolo di destinazione alberghiera, nonchè per le scadenze delle locazioni di immobili adibiti ad albergo, pensione o locanda di cui all'articolo 1 del decreto-legge 22 dicembre 1968, n. 1940, modificato dalla legge di conversione 12 febbraio 1969, n. 4.

Per tutti i contratti in corso alla data dell'entrata in vigore della legge relativi ad immobili, nei quali si eserciti dal conduttore attività professionale commerciale o artigianale, nonchè culturali, di istruzioni sindacali, assistenziali o cooperative, è previsto il blocco dei canoni, nonchè la riduzione degli stessi nelle ipotesi e nei termini già previsti per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e con differenziazione soltanto per quanto riguarda i redditi di imposta complementare oltre i quali la disciplina in oggetto non viene applicata, nonchè per quanto riguarda le società.

Particolari disposizioni sono volte ad evitare che attraverso formule indirette, si eludano le norme imperative sul blocco dei canoni.

Fanno parte delle stesse quelle secondo le quali le cauzioni per i contratti di locazione non possono superare l'ammontare di tre mensilità di fitto e debbono essere infruttifere e quelle secondo le quali è fatto divieto di aumento delle spese relative alle forniture dei servizi, qualora non venga com-

## LEGISLATURA V - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

provato che sia richiesto a seguito di corrispondenti aumenti dei costi del personale e dei servizi pubblici.

Altre norme sono volte a facilitare all'inquilino l'esercizio di diritti assicurati dal provvedimento legislativo, come quelle secondo le quali le somme corrisposte in violazione dei divieti di aumento o superanti i limiti previsti possono essere computate in conto pigione o ripetute con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato ed infine quelle che prevedono particolari semplificazioni ed esenzioni fiscali nelle procedure.

Un'ulteriore condizione in favore dell'inquilino è poi realizzata attraverso limitazioni della facoltà del locatore di ripetere, in determinate ipotesi, le spese del procedimento davanti al Pretore.

Specifiche disposizioni regolano la competenza e stabiliscono, all'articolo 10, l'obbligatorietà di un tentativo di conciliazione, volto ad un superamento, con l'aiuto del Magistrato, di situazioni che con reciproca buona volontà potrebbero essere definite.

Gli articoli 11 e 12, infine, prevedono la estensione della proroga prevista dall'articolo 44-bis del decreto-legge 22 gennaio 1968, n. 12, introdotto nella legge di conversione

18 maggio 1968, n. 182, e concernente provvidenze a favore delle popolazioni dei comuni della Sicilia colpiti dai terremoti del gennaio 1968, nonché di quella prevista dall'articolo 47 del decreto-legge 18 novembre 1966 convertito in legge 23 dicembre 1966, n. 1142, e successive proroghe, relativa ai contratti di locazione e sublocazione di immobili adibiti alle attività delle aziende industriali, commerciali ed artigiane, danneggiate dalle alluvioni o mareggiate dell'autunno 1966. La proroga di cui agli articoli citati è estesa al 31 dicembre 1971.

L'articolo 13, infine, prevede l'entrata in vigore della legge nello stesso giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Nel complesso, sembra che il provvedimento sia idoneo ad assolvere le finalità che si è proposte.

È certo, però, che esso presuppone, per una sua effettiva validità sul piano sociale, l'inderogabile attuazione di quella disciplina organica, che è auspicata come necessaria da quanti hanno a cuore il superamento di una situazione lesiva di esigenze insopprimibili dei singoli cittadini e della collettività nazionale.

MONTINI, *relatore*

**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 comunicato 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 inadempimento, 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 del-

le 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 nu-



mero 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; 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.

La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera nonché 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, nonché 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 im-

mobili 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 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; 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.