SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 465-A)

RELAZIONE DELLE COMMISSIONI RIUNITE

2ª (Giustizia)

e

8ª (Lavori pubblici, comunicazioni)

(RELATORI DE CAROLIS e RUFINO)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro di Grazia e Giustizia

di concerto col Ministro del Tesoro

col Ministro dei Lavori Pubblici

col Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato

col Ministro del Turismo e dello Spettacolo

e col Ministro delle Finanze

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 GENNAIO 1977

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Comunicata alla Presidenza l'11 luglio 1977

TIPOGRAFIA DEL SENATO (3000) — 2-3-4

ONOREVOLI SENATORI. — L'esigenza di dare un nuovo e stabile assetto al regime delle locazioni degli immobili urbani si è posta in questi ultimi tempi all'attenzione delle forze politiche, consapevoli da una parte dell'impossibilità di mantenere un sistema vincolistico ultratrentennale per il quale, com'è noto, sono state avanzate fondate censure sotto il profilo della legittimità costituzionale e dall'altra di giungere ad un'improvvisa e generalizzata liberalizzazione del mercato dei fitti, la quale, a causa delle anomalie e delle distorsioni accumulatesi in questi anni, rischierebbe di avere gravi ripercussioni sul piano sociale ed economico.

Il problema di una disciplina delle locazioni si inserisce nel più ampio contesto della problematica connessa alla questione delle abitazioni, che si è venuta acutizzando a causa di una serie di fattori assai rilevanti. Essi sono costituiti essenzialmente dalla limitata consistenza degli investimenti pubblici nel settore, con conseguente ridotta offerta pubblica di abitazioni a condizioni accessibili; da un orientamento della iniziativa privata verso un'edilizia con caratteristiche medio-superiori, offerta a condizioni particolarmente onerose; dal persistere di posizioni di rendita fondiaria aggravata da spinte speculative. Tutto ciò ha determinato un sensibile squilibrio quantitativo e qualitativo tra domanda e offerta di abitazioni con conseguenze particolarmente gravi per le fasce di reddito più deboli.

Per affrontare la problematica in questione sono state predisposte in questi ultimi tempi, o sono in corso di predisposizione, una serie di misure legislative che vanno dalla nuova disciplina del regime dei suoli al programma decennale per l'edilizia residenziale pubblica, attualmente all'esame della Camera dei deputati.

In tale prospettiva si è inserita l'iniziativa del Governo, tradottasi nel disegno di legge n. 465, tendente a dettare norme innovative nel settore delle locazioni di immobili urbani e a prevedere in particolare i meccanismi obiettivi di determinazione di un canone ispirato a criteri di equità, capace cioè di contemperare la necessità di sottrarre gli inquilini alla pressione speculativa sul canone di affitto con l'esigenza di garantire agli investimenti una remunerazione almeno sufficiente per convogliare risorse finanziarie adeguate nel settore dell'edilizia, che è assai importante sotto il profilo dell'occupazione e del rilancio dell'economia del Paese.

L'iniziativa del Governo si è fatta carico soprattutto dell'esigenza di superare in un breve lasso di tempo il regime vincolistico, che ha determinato situazioni di ingiustizia, ha rallentato gli investimenti privati nel settore edilizio, ha introdotto gravi elementi di rigidità sul mercato delle abitazioni, ha accelerato il degrado del patrimonio abitativo esistente, mancando per i proprietari l'incentivo ad apportare migliorie, e nello stesso tempo ha determinato un'artificiosa lievitazione dei canoni del mercato libero, con ingiustificate disparità di trattamento tra i cittadini.

Le Commissioni riunite, in considerazione della delicatezza e della complessità del problema, hanno ritenuto opportuno esaminare con particolare approfondimento il testo del disegno di legge ed hanno acquisito al riguardo ampi elementi conoscitivi attraverso l'esperimento di un'indagine intesa ad acquisire i pareri e le proposte delle parti sociali interessate alla questione dell'equo canone nonchè degli operatori economici del settore edilizio. Si è ritenuto altresì utile acquisire sul disegno di legge il parere del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro.

Alla luce degli elementi raccolti, integrati anche dai dati delle elaborazioni statistiche effettuate da istituti specializzati per incarico del Ministero dei lavori pubblici, si è proceduto ad un attento vaglio delle norme del provvedimento, dapprima in sede di Sottocommissione e poi nel corso dell'esame da parte delle Commissioni plenarie.

Pur rispettando le linee ispiratrici e le impostazioni di fondo del disegno di legge governativo, le Commissioni, nella maggior parte dei casi all'unanimità e per alcuni punti, peraltro rilevanti, a maggioranza, hanno ritenuto di dover introdurre sensibili e talvolta sostanziali modifiche all'originario testo.

I relatori a questo punto ritengono opportuna, al di là di un'esposizione delle diverse e in alcuni casi contrastanti posizioni poli-

tiche in merito alla tematica oggetto del provvedimento, un'illustrazione delle modifiche proposte dalle Commissioni riunite.

* * *

Il Titolo I del disegno di legge disciplina in particolare le locazioni di immobili urbani destinati ad uso di abitazione, dettando la normativa che costituirà lo stabile assetto di tale materia dopo l'esaurirsi della fase transitoria di applicazione del disegno di legge.

Una prima innovazione introdotta dalle Commissioni riguarda la durata dei contratti, che è stata aumentata di un anno rispetto alla previsione originaria, secondo la quale essa non doveva essere inferiore a tre anni. Tale norma è essenzialmente ispirata all'esigenza di consentire una certa stabilità delle locazioni, a beneficio dei conduttori.

Ulteriori novità sono state introdotte per quanto riguarda la disciplina delle spese di registrazione dei contratti, poste a carico in parti uguali del conduttore e del locatore, ed in materia di oneri accessori che sono posti interamente a carico del conduttore, ad eccezione di una quota delle spese di portineria (articolo 9), con la possibilità di una diversa pattuizione tra le parti.

All'articolo 12, che stabilisce i criteri di determinazione del canone, le Commissioni, a maggioranza, hanno deliberato di proporre all'Assemblea l'elevazione dal 3 al 5 per cento della percentuale sul valore locativo. Al riguardo i relatori hanno ritenuto opportuno rimettersi alla volontà delle Commissioni, e quindi, per quanto concerne le diverse valutazioni politiche espresse dalle varie parti su questo punto indubbiamente rilevante del provvedimento, si rinvia a quanto emerso dal dibattito svoltosi nelle Commissioni.

Per quanto riguarda i parametri che concorrono alla determinazione del valore locativo le innovazioni essenziali, apportate con larghe convergenze, riguardano anzitutto la superficie convenzionale, per la quale si propone una meno favorevole valutazione per i vani con altezza utile inferiore a metri 1,70, che presentano condizioni meno agevoli di abitabilità, nonchè una differenziazione dei parametri in base alla superficie dell'unità immobiliare.

In relazione alla classe demografica dei comuni è stato introdotto un più specifico scaglionamento, in modo da tener conto più direttamente delle singole realtà urbane. Per quanto concerne l'ubicazione degli immobili nelle diverse zone urbane, si è aggiunto all'articolo 18 un comma in base al quale i consigli comunali possono individuare comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica un coefficiente ridotto.

Circa il parametro della vetustà si è convenuto sull'opportunità di attenuarne l'incidenza ai fini della determinazione del canone, mentre si è ritenuto di elevare la penalizzazione per gli immobili in condizioni di scadente manutenzione (articolo 21) e per quelli situati in seminterrato (articolo 19).

Per quanto concerne gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, in luogo del costo convenzionale previsto dall'articolo 14, si è introdotta una particolare procedura amministrativa di determinazione dello stesso costo, da adottarsi con decreto del Presidente della Repubblica, in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto dei costi di costruzione dell'edilizia convenzionata, dell'incidenza del contributo di concessione, del costo dell'area, non superiore al 20 per cento del costo di costruzione, nonchè degli oneri di urbanizzazione.

I relatori, in merito alla formulazione dell'ultimo comma dell'articolo, prospettano l'opportunità di una più congrua dizione al fine di evitare equivoci interpretativi, dovendosi ritenere che, anche per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, si applica il procedimento di determinazione del canone previsto dal disegno di legge, salva la diversa forma di fissazione del costo base.

Per quanto concerne l'aggiornamento del canone, determinato ora con riferimento all'intera variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nel biennio ed accertata dall'ISTAT, le Commissioni riunite hanno deciso a maggioranza, dopo ampio dibattito, ed i relatori, considerato che su questo punto non si era raggiunto un accordo nella Sottocommissione, si sono rimessi al giudizio delle Commissioni riunite.

Larga convergenza si è manifestata invece sull'emendamento sostitutivo dell'articolo 27,

proposto dalla Sottocommissione, relativo all'ambito di applicazione della legge, che è esclusa per le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, per quelle relative agli immobili inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville, castelli e simili); per quelle concernenti alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale; per quelle soggette alla disciplina dell'edilizia convenzionata; inoltre l'equo canone non si applica per gli immobili siti in comuni con popolazione residente fino a 5 mila abitanti, al censimento del 1971, qualora, nel quinquennio precedente l'inizio della locazione, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale. Tali esclusioni sono state determinate dalla considerazione che il legislatore non ha inteso intervenire in settori dove non si manifestano particolari tensioni del mercato abitativo.

Per le locazioni di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello di abitazione, le Commissioni hanno condiviso l'indirizzo del disegno di legge governativo, tendente soprattutto a garantire una durata del rapporto adeguata alle esigenze delle particolari attività imprenditoriali o professionali, confermando che essa non può essere inferiore a 6 anni e con diritto alla rinnovazione per eguale periodo, salvi i casi di diniego di rinnovazione del contratto, previsti dall'articolo 30. Per quanto concerne questi ultimi, le Commissioni riunite hanno proposto unanimemente alcune modifiche delle ipotesi previste dal testo governativo.

Analoga impostazione è stata seguita per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda, la cui durata è di 9 anni, anch'essa rinnovabile per eguale periodo. Le Commissioni hanno aggiunto l'articolo 30-*bis* che prevede una procedura per il rilascio, nei casi previsti dall'articolo 30, molto più rapida ed agile dal punto di vista processuale.

Altre innovazioni vengono proposte dalle Commissioni riunite per quanto concerne l'indennità al conduttore per l'anticipata risoluzione (articolo 34) e le sanzioni nei casi in cui il locatore, avendo ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 30, non lo abbia utilizzato in conformità dei motivi stessi.

Di particolare rilievo è il contenuto del nuovo articolo 32, unanimemente proposto dalla Sottocommissione ed approvato dalle Commissioni riunite, per il quale l'aggiornamento del canone per le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e per le locazioni stagionali è rimesso all'autonomia contrattuale delle parti, con il doppio limite che tale aggiornamento non può essere effettuato per periodi inferiori al biennio nè con variazioni superiori a quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale modifica al testo governativo è stata apportata onde evitare che l'immutabilità del canone per tutta la durata della locazione, particolarmente lunga (6 o 12 anni), insieme alla libertà di determinazione contrattuale all'inizio del rapporto, costringesse il locatore a proporre ed il conduttore ad accettare un canone superiore anche ai valori correnti di mercato, al fine di concentrare nel momento iniziale prevedibili effetti della svalutazione del canone in conseguenza dell'inflazione: sarà interessante verificare nel tempo l'efficacia di questo sistema di aggiornamento del canone, rimesso ad una autonomia contrattuale limitata delle parti.

Sono state apportate modifiche, ma non di particolare rilievo, agli articoli che regolano la sublocazione, la cessione e la successione nel contratto nonchè il diritto di prelazione ed il diritto di riscatto.

Per quanto riguarda l'articolo 39, le Commissioni riunite hanno conferito mandato di coordinamento ai relatori, i quali, peraltro, hanno ritenuto di rimettere al giudizio dell'Assemblea l'unico problema di rilievo, costituito dalla scelta di politica legislativa in ordine al fatto se il Fondo sociale, destinato all'integrazione dei canoni di locazione per le sole abitazioni, debba o meno essere alimentato anche dagli interessi sui depositi cauzionali relativi a rapporti giuridici diversi, quali quelli costituiti dalle locazioni non abitative.

Per quanto riguarda le disposizioni processuali, il nodo essenziale da affrontare era quello relativo alla istituzione delle Com-

missioni di conciliazione per l'equo canone. Nel corso del dibattito sono emerse le diverse motivazioni che militano a favore o contro l'istituzione dei predetti organismi; da una parte infatti si è ritenuto che esse dovessero costituire un necessario filtro preliminare per la composizione delle controversie attinenti alla determinazione del canone, in modo anche da alleggerire il contenzioso che verrebbe a gravare sulla Magistratura ordinaria; dall'altra si è considerato, anche alla luce del parere espresso dalla 1ª Commissione, che la introduzione di tali organismi potesse rappresentare una sostanziale vulnerazione del dettato costituzionale in base al quale la tutela dei diritti soggettivi, quali sono da considerare quelli attinenti alla determinazione dei canoni, non possa che essere deferita alla Magistratura ordinaria. Va tenuto infatti presente che, in base alla formulazione dell'articolo 43 del testo governativo, alle Commissioni era demandata non soltanto l'effettuazione di un tentativo di conciliazione tra le parti ma anche, in caso di disaccordo, la determinazione effettiva del canone con caratteri di esecutività: è evidente che in tal caso la pronuncia delle Commissioni veniva sostanzialmente a configurarsi come una decisione di carattere giurisdizionale emessa, nella fattispecie, da un tipo di organismo giudicante a carattere speciale.

Le anzidette preoccupazioni hanno indotto la maggioranza delle Commissioni riunite a proporre la soppressione degli articoli relativi alle Commissioni di conciliazione, ed anche su tale punto, per i motivi già spiegati, i relatori si sono rimessi alla volontà delle Commissioni.

Si è poi concordato, questa volta all'unanimità, sulla esigenza di applicare alla materia delle locazioni le particolari procedure relative alle controversie individuali di lavoro, in modo da poter utilizzare gli aspetti positivi di tale normativa, riguardanti soprattutto lo snellimento delle procedure.

* * *

Il Titolo II del disegno di legge riguarda la disciplina transitoria che troverà applicazione subito dopo la entrata in vigore del provvedimento.

Per quanto riguarda gli immobili destinati ad uso abitativo, esclusa la rinnovazione del contratto — prevista dal soppresso articolo 64 del testo del Governo — viene regolata in particolare l'ipotesi del recesso del locatore, che può aver luogo quando egli abbia necessità di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado ovvero quando, volendo disporre dell'immobile, offra al conduttore altro alloggio idoneo a determinate condizioni. Ulteriori ipotesi di recesso, già previste anche dall'originario testo governativo, riguardano l'esigenza di ricostruzione dell'edificio nel quale sia compreso l'immobile locato ovvero di demolizione o notevole trasformazione dell'immobile stesso o di riparazione e restauro, quando si tratti di immobile di interesse artistico o storico; al recesso il locatore ha anche diritto quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in un comune confinante, ovvero quando il conduttore non occupa nemmeno in parte e con continuità l'immobile locato, senza giustificato motivo.

Una particolare disciplina è prevista nell'ipotesi di acquisto dell'immobile locato: in tal caso la facoltà di recesso non può essere esercitata dall'acquirente dell'immobile finchè non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto; tale termine è ridotto ad un anno se l'acquirente è un cittadino emigrato all'estero, in qualità di lavoratore, che intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente.

L'articolo 68 regola in modo particolare il meccanismo graduale di applicazione del canone, prevedendo che esso operi dall'inizio del quinto anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, per quanto riguarda i contratti in corso soggetti a proroga. Fino alla data suddetta il canone può essere aumentato, a richiesta del locatore, nella misura annua del 20 per cento della differenza risultante tra il canone definito ai sensi del presente provvedimento ed il canone attualmente corrisposto. Appare evidente la *ratio* di una tale normativa, che intende scaglionare nel tempo gli effetti della

applicazione dell'equo canone, in modo da evitarne un impatto immediato sulla realtà sociale del Paese con effetti negativi. Si è ritenuto tuttavia che tale esigenza di gradualità dovesse contemperarsi con le condizioni economiche del conduttore, e perciò si è stabilito che l'equo canone si applica per intero, dal primo giorno del terzo mese successivo all'entrata in vigore della presente legge, al conduttore che abbia un reddito complessivo netto superiore a otto milioni di lire.

In ogni caso si è ritenuto opportuno prevedere la autonomia contrattuale delle parti, le quali possono liberamente concordare tempi e modalità diverse, sempre che il canone da loro definito non superi quello risultante dalla applicazione del presente provvedimento.

Per quanto riguarda il regime transitorio dei contratti relativi ad immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione si è previsto che, sempre a richiesta del locatore, tale canone possa essere aumentato, a partire dal mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, in misura non superiore al 12 per cento all'anno qualora si riferisca ad immobili nei quali si eserciti un'attività industriale, commerciale o professionale e non superiore al 10 per cento per alberghi, pensioni e locande; gli aumenti sono ridotti all'8 per cento per gli immobili adibiti ad attività artigianali, qualora il reddito del conduttore non superi i sei milioni di lire.

In relazione all'articolo 77, che prevede le norme applicabili ai contratti in questione, si è proceduto in sede di coordinamento, secondo il mandato affidato dalle Commissioni, ad una più precisa formulazione dell'articolo stesso, in modo da chiarire inequivocabilmente la volontà del legislatore. Nella dizione adottata l'articolo prevede che per i contratti di locazione riguardanti immobili destinati ad uso non abitativo, siano essi soggetti a proroga o liberi, per i quali è comunque esclusa la rinnovazione di cui all'articolo 29, il locatore può recedere, nell'arco temporale di durata del contratto, in base ai motivi previsti dall'articolo 30, con il preavviso di sei mesi di cui all'articolo 63 e con l'applicazione dell'articolo 30-*bis*, che riguarda la procedura per il rilascio, dell'articolo 34, che prevede la corresponsione di una particolare indennità al conduttore quando l'immobile, per il quale sia stato esercitato il recesso, venga adibito all'esercizio della stessa attività già svolta dal conduttore uscente, nonchè degli articoli 35 e 36, riguardanti rispettivamente gli immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e la sublocazione e cessione del contratto di locazione, allorchè venga insieme ceduta o locata la azienda.

* * *

Una particolare menzione spetta al Titolo III del disegno di legge, proposto dalle Commissioni riunite e concernente la istituzione del Fondo sociale, aspetto quest'ultimo che può ritenersi senz'altro qualificante dell'intera normativa in questione.

Le Commissioni hanno infatti unanimemente concordato sulla esigenza che per le fasce di reddito più deboli sia prevista una particolare integrazione del canone da corrispondersi attraverso le erogazioni di un apposito organismo pubblico. La difficoltà di disciplinare in breve tempo ed in modo dettagliato l'istituendo Fondo sociale ha indotto le Commissioni ad attribuire una delega al Governo per la emanazione, entro otto mesi, delle norme istitutive del Fondo sociale. Si è previsto che alla integrazione del canone abbiano diritto i conduttori che non siano proprietari di unità immobiliari abitative nel comune di residenza ovvero in un comune confinante e che percepiscano un reddito complessivo netto, ivi comprese le persone abitualmente conviventi, non superiore a lire 2.400.000. Il contributo è corrisposto per la quota del canone di locazione, determinato ai sensi della presente legge, che ecceda il 15 per cento del reddito del conduttore; infine l'integrazione è concessa soltanto per le locazioni relative ad alloggi

che risultino strettamente necessari alle esigenze del nucleo familiare del conduttore.

Oltre alla finalità di sostenere gli inquilini meno abbienti, al Fondo sociale compete anche la erogazione di agevolazioni creditizie per interventi di risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio abitativo esistente. Anche se la concessione dei contributi integrativi rimane il compito istituzionale prioritario del Fondo, è evidente che tale organismo potrà svolgere un importante ruolo promozionale ai fini di quel processo di recupero, la cui esigenza è da tutti condivisa, dell'attuale patrimonio edilizio, che in molti casi versa in condizioni di degrado e fatiscenza.

Per quanto concerne il finanziamento e la gestione del Fondo sociale si è stabilito che esso sia alimentato con i proventi derivanti dalla introduzione di una sovrimposta, nella misura massima dell'1,5 per cento, sulle imposte indirette applicate agli atti giuridici concernenti gli immobili; al Fondo affluiranno inoltre gli interessi sui depositi cauzionali, che sono versati dal locatore in un apposito conto presso la Cassa depositi e prestiti. Va ricordato al riguardo che la soluzione proposta dalle Commissioni per il finanziamento del Fondo è stata prospettata e quindi condivisa dalle parti sociali interpellate nel corso dell'indagine conoscitiva.

La gestione del Fondo è poi affidata ai comuni, per la erogazione dei contributi integrativi del canone, ed alle Regioni per la parte concernente il risanamento e la ristrutturazione degli immobili esistenti.

* * *

Le Commissioni riunite sono consapevoli che poche volte il Parlamento ha affrontato un tema così rilevante per la delicatezza della materia, per la carenza pluriennale di scelte legislative organiche, surrogate da numerosi provvedimenti parziali e contingenti, per la complessità degli interessi contrapposti, ma meritevoli tutti di considerazione e tutela, nel giusto equilibrio di cui il legislatore deve dare costantemente prova.

Il lavoro delle Commissioni riunite è stato lungo ed approfondito, arricchito dall'ampia consultazione degli organismi rappresentativi delle varie componenti sociali interessate, ed ha conseguito il risultato di una larga e consapevole convergenza dei Gruppi sulla maggior parte dei problemi, risolti con numerose modifiche del testo inizialmente proposto.

Tale convergenza, peraltro, è mancata su alcuni punti essenziali del provvedimento, sui quali le Commissioni si sono espresse a maggioranza.

I relatori, auspicando le più ampie intese possibili, affidano all'Assemblea il testo emerso dall'approfondito lavoro svolto e ne sollecitano una rapida approvazione, conformemente al mandato ricevuto dalle Commissioni riunite.

DE CAROLIS e RUFINO, *relatori*

PARERE DELLA 1ª COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA PUBBLICA AMMMINISTRAZIONE)

23 febbraio 1977

La Commissione, esaminato il disegno di legge in titolo, nel rilevare che il provvedimento deve evitare i rilievi evidenziati dalla consolidata giurisprudenza costituzionale (cfr. sentenze n. 3 e n. 225 del 1976) e contemporaneamente armonizzarsi con le linee essenziali della legislazione europea in materia, osserva che:

1) è opportuno unificare la disciplina degli articoli 3 e 26 — ultimo comma — non prorogando oltre al 1982 il blocco delle locazioni;

2) non si possa — come avviene con gli articoli 4 e 28, ultimo comma — privilegiare ulteriormente, anche ai fini dell'anticipata soluzione del rapporto contrattuale, la posizione del conduttore rispetto a quella del locatore, poichè occorre non alterare « l'indispensabile equilibrio fra gli interessi dei conduttori e dei proprietari locatori »;

3) l'uniformità della disciplina per la determinazione della equità del canone, favorendo la divaricazione e l'appesantimento ulteriori tra il Nord ed il Sud, tra le grandi aree metropolitane ed i piccoli centri, non solo può contribuire a svilire la funzione del risparmio da indirizzare alla proprietà dell'abitazione (articolo 47 della Costituzione), ma incide sul valore sociale della proprietà (articolo 42 della Costituzione), favorendo altresì la grande proprietà rispetto a quella di modeste dimensioni;

4) la normativa per le sanzioni penali (articolo 66) deve essere coordinata con il Codice penale;

5) le Commissioni comunali previste e disciplinate nel capo III o sono un filtro equitativo non pregiudiziale ed indispensabile per adire l'Autorità giudiziaria, ovvero — se diversamente concepite — devono garantire l'indipendenza degli esperti ed escludere il valore cogente delle designazioni da parte delle associazioni di categorie per le nomine, al fine di evitare di ricadere nelle censure della sentenza n. 108/1962 della Corte costituzionale.

La Commissione, inoltre, invita le Commissioni di merito a trasmetterle, per l'opportuno parere, il nuovo articolato che sui suddetti punti e su altri potrà essere proposto.

MURMURA

PARERE DELLA 5ª COMMISSIONE PERMANENTE

(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, PARTECIPAZIONI STATALI)

7 luglio 1977

L'articolo che pone un problema specifico di copertura finanziaria è l'articolo 78-*bis* che crea un Fondo sociale per il pagamento del sussidio casa ai percettori di redditi non superiori a 2.400.000 lire e l'erogazione di crediti agevolati per il risanamento del patrimonio edilizio esistente.

Nell'attuale formulazione, tenuto conto che l'impegno rigido è solo per il sussidio casa, vi è motivo di ritenere che gli introiti della sovrimposta sulle imposte indirette applicate a tutti gli atti giuridici concernenti gli immobili possano bastare ad assicurare il finanziamento del Fondo.

Si rileva in proposito che la istituzione della nuova imposta, che deve essere configurata in modo che non presenti il carattere di imposta di scopo, deve essere simultanea al sorgere dell'obbligo — sancito dall'articolo in questione — di pagare il sussidio casa. La Commissione ritiene sia auspicabile una valutazione meno vaga ed incerta dell'ammontare probabile della spesa che comporta la concessione del sussidio. A proposito del quale si rileva peraltro che, stante gli emendamenti approvati dalla Commissione di merito che portano ad un livello più elevato gli affitti, si debba innalzare il livello di reddito al di sotto del quale è garantito il pagamento del sussidio casa. Se una simile auspicabile decisione dovesse essere presa, si porrebbe il problema di rivedere le modalità di finanziamento del Fondo. Si potrebbe allora prendere in considerazione una particolare imposta sul reddito edilizio (eventualmente detraibile come l'attuale ILOR) che possa garantire un flusso di entrata in grado di assicurare un più consistente pagamento del sussidio casa ad un numero adeguato di redditieri: quelli che non sono in grado di pagare l'affitto per l'alloggio minimo che la collettività deve loro assicurare.

Non si ritiene che la legge debba essere bloccata per la soluzione di questi problemi che potrebbero avvenire con una successiva disposizione legislativa.

La Commissione non si è fermata soltanto sul problema specifico di copertura finanziaria che è posto dall'articolo 78-*bis*. Essa ha considerato due problemi che interessano la Commissione.

Il primo riguarda la normalizzazione del mercato delle costruzioni che può essere assicurato da un adeguato flusso di risparmio privato verso l'edilizia oltre che da un consistente sviluppo dell'edilizia pubblica ed agevolata. Solo se la ritornata convenienza ad investire nella casa riduce altri consumi è pensabile che il necessario sforzo per un aumento consistente della produzione di alloggi avvenga in condizioni non inflazionistiche. Il canone deve essere equo quindi nel duplice senso di essere sopportabile dalle famiglie anche meno abbienti e di costituire un rendimento sul capitale investito nella casa sufficiente ad attrarre un volume adeguato di risparmio privato: il sussidio casa può facilitare la conciliazione di queste due opposte esigenze. Il secondo problema considerato dalla Commissione riguarda il pericolo che l'applicazione dei nuovi fitti determinati dalla legge provochi, anche per le inevitabili richieste di aumenti dei salari che i sindacati sarebbero indotti ad effettuare, un acutizzazione del processo inflazionistico che ha raggiunto già livelli drammatici. Appare quindi necessario, soprattutto dopo gli emendamen-

ti decisi dalle Commissioni di merito, prolungare il periodo di transizione così da consentire al sistema di assorbire l'incremento che si verifica nel livello medio degli affitti.

Un tale prolungamento creerebbe una discriminazione tra le vecchie case e le nuove per le quali l'equo canone (equo anche per il proprietario) entra subito in funzione. Una tal differenziazione sarebbe però temporanea e quindi non in contrasto con lo spirito della Costituzione: essa appare economicamente e socialmente giustificata in quanto oggi il sistema non può che consentire ai proprietari di immobili — che a differenza di coloro che hanno tenuto la loro ricchezza investita in titoli hanno beni destinati, in virtù anche della legge sull'equo canone, ad aumentare di valore — un adeguamento graduale della redditività del loro patrimonio.

LOMBARDINI

PARERE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DELL'ECONOMIA E DEL LAVORO

(*Richiesto dalle Commissioni riunite 2ª e 8ª ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento*)

15 aprile 1977

1) Il Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, preso in esame il disegno di legge n. 465 concernente la « disciplina delle locazioni di immobili urbani », condivide l'esigenza di procedere, entro il termine di scadenza dell'attuale regime vincolistico, ad una disciplina di equo canone.

2) Ritiene che la nuova disciplina debba conciliare le esigenze indicate nelle considerazioni finali dell'indagine effettuata dal CNEL, resa nota alla fine del 1976, nella quale si afferma che:

« Un canone equo deve rispondere alle seguenti esigenze:

garantire all'inquilino un fitto il più possibile stabile nel tempo e contenuto nel suo ammontare in relazione al livello generale dei redditi;

costituire per il proprietario dell'alloggio una giusta remunerazione del capitale investito ed assicurare al tempo stesso una agevole commerciabilità dell'immobile;

incentivare l'afflusso del risparmio all'investimento in abitazioni, promuovere la attività edilizia;

ristabilire ed assicurare un soddisfacente equilibrio tra le varie forme di investimento del risparmio;

evitare guadagni speculativi non frutto di attività commerciali;

impedire, pertanto, la formazione di crescenti rendite dei terreni e di artificiali vantaggi nel mercato delle costruzioni, unitamente alla insufficienza di alloggi ed alla incertezza sul livello futuro dei fitti;

costituire un meccanismo della regolamentazione del mercato degli alloggi, semplice, accessibile a tutti, non discriminante, non oneroso, capace di contenere al massimo le varie forme di contenzioso e quindi l'intervento della magistratura ».

3) Riafferma che, accanto alla definizione legislativa dell'equo canone, occorre garantire una rilevante offerta di alloggi attraverso un piano pubblico di costruzioni dirette, sovvenzionte e convenzionate.

Il CNEL ritiene però necessario che, per colmare la prevedibile domanda di alloggi, si debbano trovare forme che consentano non solo un afflusso di risparmio pubblico ma anche di risparmio privato agli investimenti in abitazioni, con particolare riguardo all'edilizia delle aree convenzionate.

4) Il CNEL prende atto che la conciliazione delle diverse istanze alle quali l'equo canone deve riferirsi viene affidata dal disegno di legge all'applicazione, limitata ad un periodo transitorio, di un sistema di parametrizzazione.

Il CNEL ritiene che si debba al più presto superare tale sistema, indicando anche le modalità e le fasi del passaggio ad un altro nel quale il valore catastale costituisca la base di valutazione degli immobili. Ciò richiede l'esplicita previsione di un piano triennale per il completamento del catasto edilizio, a cominciare dalle grandi città. Nella legge deve essere prevista la relativa spesa.

5) Il CNEL considera i parametri e la loro quantificazione indicati nel disegno di legge n. 465 la base di riferimento per l'applicazione del già citato periodo transitorio

ma suggerisce una loro correzione per impedire la concentrazione attorno alla media delle valutazioni concernenti, da un lato, gli immobili popolari, il cui valore si accrescerebbe oltre misura, e, dall'altro, gli immobili di lusso, il cui valore si ridurrebbe artificiosamente.

Il breve tempo a disposizione non ha consentito di porre allo studio ed includere nel parere una formula idonea ad evitare le distorsioni indicate. Nondimeno il CNEL ritiene che il sistema parametrico debba riferirsi agli immobili costruiti entro il 31 dicembre 1976.

Il CNEL ritiene che la successiva quantificazione dei parametri non debba essere oggetto della legge, ma di norme regolamentari da emanarsi dal Governo, sentito il parere di una Commissione interparlamentare.

6) Il CNEL ritiene inadeguato, in rapporto a forme alternative di investimento, il tasso di rendimento lordo del 3 per cento. Propone pertanto che il tasso del 3 per cento debba essere al netto di spese ed oneri.

Ritiene inoltre che la rivalutazione biennale pari a due terzi dell'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolato dall'ISTAT risulta tale da annullare progressivamente il rendimento dell'immobile e propone che la rivalutazione dell'affitto sia pari al totale incremento dell'indice dei prezzi considerato.

7) Per le abitazioni ultimate dopo il 1° gennaio 1976, il CNEL suggerisce di far riferimento al prezzo accertato ai fini fiscali, piuttosto che al costo base di costruzione previsto dal disegno di legge.

8) Il CNEL indica infine il rischio che, per il carattere di vero e proprio giudizio dell'attività delle Commissioni di conciliazione dell'equo canone, possa essere dichiarata la incostituzionalità delle Commissioni stesse.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO DEL GOVERNO

TITOLO I

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

CAPO I

Locazione di immobili urbani destinati ad uso di abitazione

Art. 1.

(*Durata della locazione*)

La durata dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, non può essere inferiore a tre anni. Se è convenuta una durata inferiore o non è stabilita alcuna durata, la locazione e la sublocazione si intendono pattuite per tre anni.

In deroga al disposto del comma precedente la sublocazione può avere una durata inferiore a tre anni, ma la stessa non può essere minore di quella residua del contratto di locazione a cui accede.

Art. 2.

(*Divieto di sublocazione totale*)

È vietata la sublocazione totale dell'immobile.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLE COMMISSIONI RIUNITE

TITOLO I

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

CAPO I

Locazione di immobili urbani destinati ad uso di abitazione

Art. 1.

(*Durata della locazione*)

La durata dei contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se è convenuta una durata inferiore o non è stabilita alcuna durata, la locazione si intende pattuita per quattro anni.

Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria.

Art. 2.

(*Disciplina della sublocazione*)

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare parzialmente l'immobile locato.

Il conduttore che intende avvalersi della predetta facoltà deve darne comunicazione al locatore con lettera raccomandata, indicando la persona del subconduttore, la durata del contratto e il numero dei vani sublocati.

Non è consentita la sublocazione totale dell'immobile salvo patto contrario.

Il conduttore non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 3.

(*Rinnovazione tacita*)

Il contratto si rinnova per un periodo di tre anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.

Art. 4.

(*Recesso del conduttore*)

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 5.

(*Inadempimento del conduttore*)

Il mancato pagamento del canone alla scadenza costituisce causa di risoluzione dei contratti di locazione e sublocazione disciplinati dalla presente legge quando si protragga per almeno due mesi, oppure per tre mesi quando sia ricollegabile alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte successivamente alla stipulazione del contratto, per disoccupazione involontaria o per grave malattia del conduttore medesimo.

Il mancato pagamento delle spese per gli oneri accessori da parte del conduttore o subconduttore costituisce causa di risoluzione del contratto quando è di notevole importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Art. 3.

(*Rinnovazione tacita*)

Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

Identico.

Art. 4.

(*Recesso del conduttore*)

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In mancanza di previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 5.

(*Inadempimento del conduttore*)

Il mancato pagamento del canone alla scadenza costituisce motivo di risoluzione qualunque sia l'importanza dell'inadempimento.

Costituisce egualmente motivo di risoluzione il mancato pagamento nel termine previsto degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 6.

(*Successione nel contratto*)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge e i parenti entro il secondo grado, anagraficamente conviventi con il defunto.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione relativo alla casa familiare si trasferisce al coniuge, diverso dall'originario conduttore, al quale, per effetto di accordo con l'altro coniuge o di provvedimento del giudice, è attribuito il diritto di abitare nella casa familiare.

Art. 7.

(*Clausola di scioglimento in caso di alienazione*)

È nulla la clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

Art. 8.

(*Spese di registrazione*)

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore, salvo patto contrario, fermo l'obbligo solidale nei confronti dello Stato.

Art. 9.

(*Oneri accessori*)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia e di portineria, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della luce, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Art. 6.

(*Successione nel contratto*)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

Identico.

Art. 7.

(*Clausola di scioglimento in caso di alienazione*)

Identico.

Art. 8.

(*Spese di registrazione*)

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, salvo patto contrario, fermo restando l'obbligo solidale nei confronti dello Stato.

Art. 9.

(*Oneri accessori*)

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia e di portineria, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del

(Segue: *Testo del Governo*)

pozzi neri e delle latrine, nonchè alla fornitura di altri servizi comuni.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle suddette spese con la menzione dei criteri di ripartizione nonchè di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

Art. 10.

(*Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini*)

Il conduttore interviene, in sostituzione del locatore, nell'assemblea condominiale convocata per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Il conduttore interviene, altresì, senza diritto di voto, nelle assemblee convocate per deliberare sulle modificazioni dei servizi comuni di cui all'articolo precedente.

Qualora si tratti di edificio non in condominio, i conduttori deliberano, in apposita assemblea, convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori, sulle spese e le modalità di gestione dei servizi. Si osservano in quanto applicabili le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 11.

(*Deposito cauzionale*)

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonchè alla fornitura di altri servizi comuni.

La corresponsione delle spese per il servizio di portineria può essere ammessa in misura non superiore al 90 per cento dell'entità delle spese medesime.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui al primo comma con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Art. 10.

(*Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini*)

Identico.

Identico.

Qualora si tratti di edificio non in condominio, i conduttori deliberano, in apposita assemblea, convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori, sulle spese e le modalità di gestione dei servizi di cui al primo comma. Si osservano in quanto applicabili le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 11.

(*Deposito cauzionale*)

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al Fondo sociale ai sensi dell'articolo 78-*quinquies*.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 12.

(*Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione*)

Il canone di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Se l'immobile locato è arredato con mobili forniti dal locatore, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento e, se l'arredamento è di particolare valore, fino ad un massimo del 60 per cento.

Art. 13

(*Superficie convenzionale*)

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;

b) il 30 per cento della superficie delle autorimesse singole;

c) il 10 per cento della superficie del posto macchina;

d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 10 per cento della superficie a verde in godimento esclusivo del locatario;

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Fino a quando il Fondo non sarà istituito gli interessi saranno corrisposti al conduttore.

Art. 12.

(*Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione*)

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 5 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Identico.

Identico.

La determinazione della superficie convenzionale e dei coefficienti correttivi è convenuta mediante accordo tra le parti ovvero è stabilita, in mancanza di accordo, nei modi indicati nel Capo III del presente Titolo.

Se l'immobile locato è arredato con mobili forniti dal locatore e idonei all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento.

Art. 13.

(*Superficie convenzionale*)

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;

b) il 30 per cento della superficie delle autorimesse singole;

c) il 15 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 10 per cento della superficie a verde in godimento esclusivo del locatario;

(Segue: *Testo del Governo*)

f) il 5 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Le superfici di cui alle lettere *a*), *b*) e *d*) si misurano al netto dei muri perimetrali.

Art. 14.

(*Costo base*)

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

a) lire 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

b) lire 235.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza di questo, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

f) il 5 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere *a*), *b*) e *d*) si misurano al netto dei muri perimetrali.

L'elemento di cui alla lettera *e*) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera *a*).

Alla superficie di cui alla lettera *a*) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;

c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Art. 14.

(*Costo base*)

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 15.

(*Coefficienti correttivi del costo base*)

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Art. 16.

(*Tipologia*)

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

a) 1,60 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);

d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);

e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);

f) 0,60 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);

g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

h) 1,60 per le abitazioni di tipo in ville (A/8);

i) 1,60 per i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (A/9);

l) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Art. 15.

(*Coefficienti correttivi del costo base*)

Identico.

Art. 16.

(*Tipologia*)

Identico:

soppresso;

a) *identico*;

b) *identico*;

c) *identico*;

d) *identico*;

e) *identico*;

f) *identico*;

soppresso;

soppresso;

g) *identico*.

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonchè degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

Art. 17.

(*Classe demografica dei comuni*)

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 500.000 abitanti;

b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

c) 1 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti;

d) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 20.000 abitanti;

e) 0,70 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

Art. 18.

(*Ubicazione*)

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle qua-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Art. 17.

(*Classe demografica dei comuni*)

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,30 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 500.000 abitanti;

b) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;

c) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;

e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti;

f) 0,85 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

g) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti;

h) 0,70 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti.

Identico.

Art. 18.

(*Ubicazione*)

Identico:

(Segue: *Testo del Governo*)

li si applicano i coefficienti della tabella seguente:

a) 0,85 per la zona agricola;

b) 1 per la zona edificata periferica;

c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;

e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

a) 0,85 per la zona agricola;

b) 1 per il centro edificato;

c) 1,10 per il centro storico.

Art. 19.

(*Livello di piano*)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;

b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;

c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

d) 1,15 per le abitazioni situate al piano attico.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Identico.

Identico:

All'interno delle zone di cui alle lettere *b*), *c*) ed *e*) del primo comma ed alle lettere *b*) e *c*) del secondo comma i Consigli comunali possono individuare comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90.

Art. 19.

(*Livello di piano*)

Identico:

a) 0,70 per le abitazioni situate al piano seminterrato;

b) *identico;*

c) *identico;*

d) *identico.*

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 20.

(*Vetustà*)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o restauro dell'immobile, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Art. 21.

(*Stato di conservazione e di manutenzione*)

In relazione allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

a) 0,75 se lo stato è scadente;

b) 1,00 se lo stato è normale.

Per la determinazione dello stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto, in particolare, delle condizioni dei muri, dei pavimenti, delle scale, del tetto, dei balconi e delle terrazze, dell'intonacatura, degli infissi, degli impianti e dei servizi. Lo stato dell'immobile si considera scadente se l'unità immobiliare non dispone di servizi igienici privati ovvero se essi sono comuni a più appartamenti.

Art. 22.

(*Riparazioni straordinarie*)

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o co-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Art. 20.

(*Vetustà*)

Identico:

a) 0,50 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,30 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Identico.

Art. 21.

(*Stato di conservazione e di manutenzione*)

Identico:

a) 1,00 se lo stato è normale;

b) 0,70 se lo stato è scadente.

Identico.

Art. 22.

(*Riparazioni straordinarie*)

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per

(Segue: *Testo del Governo*)

munque per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le riparazioni dell'immobile.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 44 e seguenti.

Art. 23.

(*Limiti*)

In nessun caso il canone di locazione determinato a norma degli articoli 12 e seguenti può essere inferiore all'importo della rendita catastale rivalutata ai sensi delle norme vigenti e aumentata del 25 per cento.

Art. 24.

(*Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975*)

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di costruzione a metro quadrato è fissato con decreto del

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dalla applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

Identico.

Identico.

Identico.

Art. 23.

(*Limiti*)

Identico.

Art. 24.

(*Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975*)

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Il costo base di costruzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

a) dei costi di costruzione dell'edilizia convenzionata;

b) dell'incidenza del contributo di concessione;

c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di costruzione;

d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie, risulta un costo maggiore di quello di cui al primo e al secondo comma, lettere *a*), *b*) e *d*), si tiene conto di detto maggior costo.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base determinato a norma dell'articolo precedente si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 23.

Art. 25.

(*Aggiornamento del canone e del costo base*)

Il canone è soggetto a revisione ogni biennio; a tal fine il costo base è aggiornato ogni biennio in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nel biennio stesso; la variazione è pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Se la variazione è in aumento, di essa si applicano soltanto i due terzi.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Identico:

a) *identico*;

b) dell'incidenza del contributo di concessione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10;

c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 20 per cento del costo di costruzione;

d) *identico*.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie, risulta un costo maggiore di quello di cui al primo e al secondo comma, si tiene conto di detto maggior costo.

Identico.

Art. 25.

(*Aggiornamento del canone*)

Il canone di locazione per gli immobili adibiti ad uso d'abitazione è aggiornato ogni biennio in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nel biennio.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

(Segue: *Testo del Governo*)

Il costo base aggiornato ha effetto sul canone dovuto per tutti i contratti.

L'aggiornamento del canone deve essere richiesto a pena di decadenza, per iscritto, non oltre 60 giorni dalla pubblicazione della variazione.

Art. 26.

(*Canone in caso di rinnovazione del contratto*)

Nel caso di rinnovazione del contratto ciascuna delle parti ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

L'adeguamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, per iscritto, almeno 120 giorni prima della scadenza del contratto.

Art. 27.

(*Ambito di applicazione*)

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria nonchè a quelle relative ad alloggi di enti pubblici costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato o della Regione ovvero ad alloggi di edilizia convenzionata.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

Art. 26.

(*Adeguamento del canone*)

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

Art. 27.

(*Ambito di applicazione*)

Le disposizioni di cui al presente Capo non si applicano:

a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria;

b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;

c) alle locazioni relative ad alloggi, soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata;

d) alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'inizio della locazione, la popolazione residente non abbia subìto variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT;

e) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9.

(Segue: *Testo del Governo*)

CAPO II

Locazione di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 28.

(*Durata della locazione*)

La durata dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, non può essere inferiore a sei anni se essi sono adibiti o debbono essere adibiti ad una delle attività appresso indicate e sempre che queste comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori:

1) industriali, commerciali e artigianali;

2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata del contratto non può essere inferiore a nove anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore, se intende locare l'immobile per l'esercizio della medesima attività nella stagione successiva, è obbligato a locarlo al medesimo conduttore, che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei stagioni consecutive.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

CAPO II

Locazione di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 28.

(*Durata della locazione*)

La durata dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se essi sono adibiti ad una delle attività appresso indicate:

1) *identico;*

2) *identico.*

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 29.

(*Diritto alla rinnovazione*)

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto per una sola volta per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo precedente.

La richiesta deve essere notificata per mezzo di ufficiale giudiziario, a pena di decadenza, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Le disposizioni precedenti non si applicano alle locazioni stagionali di cui al penultimo comma dell'articolo 28.

Art. 30.

(*Diniego di rinnovazione del contratto*)

Per le locazioni di immobili, nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 28, il locatore può negare la rinnovazione del contratto ove intenda:

a) adibire l'immobile, per una durata non inferiore a tre anni, ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

b) adibire l'immobile, per una durata non inferiore a tre anni, all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate nell'articolo 28 e, se si tratta di Regioni, province, comuni ed istituzioni pubbliche di assistenza e beneficienza, per esercitarvi la propria attività ai fini del conseguimento delle loro finalità istituzionali;

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In mancanza di previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 29.

(*Diritto alla rinnovazione*)

Identico.

La richiesta deve essere comunicata mediante lettera raccomandata, a pena di decadenza, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Le disposizioni precedenti non si applicano alle locazioni stagionali di cui al sesto comma dell'articolo 28.

Art. 30.

(*Diniego di rinnovazione del contratto*)

Identico:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, di una delle attività indicate nell'articolo 28 e, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

(Segue: *Testo del Governo*)

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, purchè sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12, legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda, il locatore può negare la rinnovazione del contratto qualora intenda demolire l'immobile per ricostruirlo nei modi e con l'osservanza delle condizioni previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-*bis* del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, e sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni. Può altresì negarla se intende esercitarvi personalmente o farvi esercitare dal coniuge o dai propri figli o dai propri genitori la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-*bis* del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, a pena di decadenza, almeno cinque mesi prima della scadenza del contratto, la propria volontà

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

c) demolire l'immobile per ricostruirlo o procedere alla sua completa ristrutturazione, purchè sia già in possesso della prescritta licenza o concessione ovvero l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda, il locatore può negare la rinnovazione del contratto qualora intenda demolire l'immobile per ricostruirlo nei modi e con l'osservanza delle condizioni previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-*bis* del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, e sia già in possesso delle prescritte licenze, autorizzazioni e concessioni ovvero qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Può altresì negarla se intende esercitarvi personalmente o farvi esercitare dal coniuge o dai parenti entro il secondo grado la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-*bis* del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al conduttore, con lettera raccomandata, a pena di decadenza, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla scadenza me-

(Segue: *Testo del Governo*)

di conseguire, alla scadenza medesima, la disponibilità dell'immobile locato. Nell'atto deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nel comma precedente, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

Art. 31.

(*Sanzioni*)

Il locatore, che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo precedente e che, nel termine di tre mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*).

desima, la disponibilità dell'immobile locato. Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Identico.

Art. 30-*bis*.

(*Procedura per il rilascio*)

Avvenuta la comunicazione di cui al penultimo comma dell'articolo 30 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può procedere alla intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione dinanzi al pretore o al giudice conciliatore competente per territorio con la contestuale citazione per la convalida. Il giudice deve convalidare la licenza o lo sfratto e disporre con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva, se il locatore o il suo procuratore attestano in giudizio che i motivi per il rilascio persistono.

Se l'intimato comparisce o si oppone alla convalida, il giudice, su istanza del locatore o del suo procuratore, pronuncia ordinanza immediatamente esecutiva di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto.

Art. 31.

(*Sanzioni*)

Il locatore, che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 30 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il

(Segue: *Testo del Governo*)

retta entro il secondo grado, o non abbia adibito l'immobile all'esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 28, ovvero non abbia iniziata la demolizione dell'immobile, ovvero, in caso di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo è tenuto a corrispondere al conduttore, oltre al compenso per l'avviamento commerciale previsto dal successivo articolo 35, esclusivamente una somma pari a diciotto mensilità del canone di affitto dell'immobile.

Art. 32.

(*Aggiornamento del canone*)

Il canone rimane immutato per tutta la durata prevista nell'articolo 28, ma nel caso di rinnovazione del contratto ciascuna delle parti ha diritto all'aggiornamento di esso nella misura e con le modalità previste nell'articolo 25.

L'aggiornamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, per iscritto almeno 120 giorni prima della scadenza del contratto.

Art. 33.

(*Canone delle locazioni stagionali*)

Il canone delle locazioni stagionali rimane immutato per tutta la durata prevista nel penultimo comma dell'articolo 28.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

secondo grado, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 28, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione dell'immobile; ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a trenta mensilità del canone di affitto percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 34.

Art. 32.

(*Aggiornamento del canone*)

Le parti possono contrattualmente stabilire che il canone può essere aggiornato durante il corso della locazione con periodi di invariabilità non inferiori a due anni e con variazioni non superiori a quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne venga fatta richiesta mediante lettera raccomandata.

Art. 33.

(*Canone delle locazioni stagionali*)

Il canone delle locazioni stagionali può essere aggiornato con le modalità di cui al precedente articolo 32.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 34.

(*Compenso per la perdita dell'avviamento*)

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 28, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o a fallimento del medesimo, questi ha diritto ad una indennità pari a dodici mensilità dell'ultimo canone corrisposto, se la locazione ha avuto durata non superiore a sei anni per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 28; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 15 mensilità se la locazione ha avuto durata non superiore a nove anni.

Qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività già esercitata dal conduttore uscente, le indennità di cui al comma precedente sono dovute rispettivamente nella misura di ventiquattro e trentasei mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Nel caso in cui la locazione abbia avuto durata superiore a sei anni per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 28 e a nove anni per quelle alberghiere, l'indennità prevista dai precedenti commi è aumentata di una mensilità per ogni anno successivo al sesto e al nono, ma l'aumento non può superare nel complesso rispettivamente dodici o quindici mensilità.

L'indennità prevista nei commi precedenti può essere ridotta sino alla metà, se risulta iniqua in relazione alla durata del rapporto di locazione.

Art. 35.

(*Limiti*)

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili destinati all'esercizio di attività professionali o di carattere transitorio, ovvero ad

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 34.

(*Indennità al conduttore per l'anticipata risoluzione*)

Nel caso di diniego di rinnovazione del contratto da parte del locatore per i motivi previsti dal precedente articolo 30, il conduttore ha diritto ad una indennità di importo pari a 18 mensilità, sulla base dell'ultimo canone corrisposto.

Qualora l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della stessa attività già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente, il conduttore uscente ha diritto ad una indennità pari a 12 mensilità sull'ultimo canone corrisposto.

Le indennità di cui ai commi precedenti sono cumulabili. Esse devono essere corrisposte rispettivamente al momento del rilascio o di inizio del nuovo esercizio e, nel caso di procedura giudiziaria, deve esserne fatta offerta reale in udienza.

Al pagamento delle indennità di cui ai commi precedenti sono tenuti solidalmente il locatore ed il titolare del nuovo esercizio.

Art. 35.

(*Limiti*)

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il

(Segue: *Testo del Governo*)

immobili complementari ed interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

Art. 36.

(*Sublocazione e cessione del contratto di locazione*)

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda; egli però deve darne comunicazione al locatore, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, con atto da notificarsi al conduttore, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Il compenso per l'avviamento previsto dall'articolo precedente è liquidato a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

Art. 37.

(*Successione nel contratto*)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, diverso dalla persona del conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi eser-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

pubblico degli utenti e dei consumatori nonchè destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

Art. 36.

(*Sublocazione e cessione del contratto di locazione*)

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata. Il locatore può opporsi, per giustificati motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le indennità previste dal precedente articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

Art. 37.

(*Successione nel contratto*)

Identico.

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

citata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti o artigiani e uno solo di essi è conduttore, gli succedono nel contratto, in caso di morte, gli altri professionisti o artigiani.

Art. 38.

(*Prelazione del conduttore*)

In caso di alienazione dell'immobile locato per uno degli usi di cui all'articolo 28 il conduttore è preferito a parità di condizioni.

Il locatore deve notificare al conduttore l'offerta ricevuta, indicando le generalità e la residenza o il domicilio dell'offerente e le condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa, con la specificazione del prezzo, delle modalità di pagamento e delle altre clausole essenziali.

Il conduttore deve esercitare il suo diritto di prelazione entro 45 giorni dalla notificazione di cui al comma precedente.

In caso di omessa o incompleta comunicazione, il locatore è tenuto a corrispondere al conduttore una somma pari all'importo di 12 mensilità dell'ultimo canone corrisposto dal conduttore medesimo.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti o artigiani e uno solo di essi è conduttore, gli succedono nel contratto, in caso di morte o di recesso, gli altri professionisti o artigiani.

Il locatore può opporsi alla successione del contratto per giustificativi motivi con le modalità di cui all'articolo precedente.

Art. 38.

(*Diritto di prelazione*)

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto di notificazione a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, tutte le altre pattuizioni e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, a mezzo di atto notificato al proprietario, offrendo condizioni eguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello della avvenuta notifica della comunicazione da parte del proprietario.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

(Segue: *Testo del Governo*)

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Si considera rinunciatario l'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Art. 38-*bis*.

(*Diritto di riscatto*)

Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

Le spese dell'atto di trasferimento sostenute dall'acquirente e quelle sostenute da ogni altro successivo avente causa non devono essere rimborsate da chi esercita il riscatto. Esse possono essere richieste a titolo di risarcimento del danno da chi subisce il riscatto nei confronti del proprio dante causa che gli abbia taciuto la volontà del conduttore di esercitare il diritto di prelazione.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 39.

(*Norme applicabili*)

Ai contratti previsti nell'articolo 28 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11.

CAPO III

Disposizioni processuali - Commissioni di conciliazione per l'equo canone

Art. 40.

(*Istituzione e compiti*)

Sono istituite in ogni comune commissioni di conciliazione con il compito di indicare, in via conciliativa, l'equo canone relativo alle locazioni degli immobili destinati ad uso di abitazione.

Art. 41.

(*Composizione, nomina e funzionamento*)

La commissione di conciliazione per l'equo canone è composta da un presidente effettivo e uno supplente e da quattro membri effettivi e quattro supplenti nominati dal presidente del tribunale nel cui circondario è compreso il comune, designati in numero doppio dai consigli degli ordini professionali degli ingegneri e degli architetti e del collegio dei geometri tra gli iscritti nei rispettivi albi.

I componenti la commissione devono possedere i requisiti di cui all'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e decadono dall'incarico se tali requisiti vengono meno.

Il presidente del tribunale, sentito il parere dei consigli comunali interessati, può

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 39.

(*Norme applicabili*)

Identico.

CAPO III

Disposizioni processuali

Art. 40.

(*Istituzione e compiti*)

Soppresso.

Art. 41.

(*Composizione, nomina e funzionamento*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

istituire, con suo decreto, in singoli comuni del circondario con popolazione superiore a 20.000 abitanti determinata secondo il disposto dell'articolo 17, più sezioni della commissione di conciliazione costituite a norma dei commi precedenti. In tal caso il presidente della prima sezione assegna la trattazione dei ricorsi alle singole sezioni.

Tutti i componenti durano in carica cinque anni e possono essere confermati seguendo il procedimento di cui ai commi precedenti. Lo stesso procedimento si osserva ove si renda necessario far luogo a sostituzione di membri deceduti o comunque cessati dall'ufficio. Fino a quando non è avvenuta la sostituzione la commissione continua a funzionare, se possibile, nella composizione precedente.

Colui che sostituisce i componenti cessati dall'ufficio prima dell'ordinaria scadenza, rimane in carica fino al termine stabilito per la rinnovazione della commissione.

La commissione delibera a maggioranza con la presenza di tutti i componenti effettivi, che, se impediti, sono sostituiti da quelli supplenti.

Art. 42.

(*Competenza per territorio delle commissioni*)

La competenza per territorio delle commissioni comunali è determinata dal luogo ove è posto l'immobile ed è inderogabile.

Art. 43.

(*Determinazione dell'equo canone*)

La richiesta di determinazione dell'equo canone è presentata, anche oralmente, alla commissione di cui all'articolo 40.

Il presidente convoca le parti davanti alla commissione per una seduta da tenersi non oltre 15 giorni dalla presentazione della richiesta.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 42.

(*Competenza per territorio delle commissioni*)

Soppresso.

Art. 43.

(*Determinazione dell'equo canone*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

In tale seduta la commissione tenta anzitutto la conciliazione delle parti. Se la conciliazione riesce, viene redatto processo verbale, che deve essere sottoscritto dalle parti stesse e dal presidente ed è depositato nella segreteria della commissione.

In mancanza di conciliazione, la commissione procede all'istruzione.

Se è necessaria l'ispezione dei luoghi la commissione può delegare uno dei suoi componenti.

Quindi, sentite nuovamente le parti, emette nella seduta di discussione provvedimento motivato con cui determina l'equo canone; del provvedimento è data lettura nella stessa seduta ed essa equivale a comunicazione alle parti.

La determinazione del canone effettuata dalla commissione è esecutiva.

Nel caso previsto dall'articolo 16, secondo comma, il procedimento è sospeso sino alla definizione di quello relativo al classamento dell'immobile.

Art. 44.

(*Ricorso al giudice*)

Le parti possono richiedere al giudice la determinazione dell'equo canone se non accettano il canone determinato dalla commissione o se la commissione non lo ha determinato nel termine di 90 giorni dalla presentazione della richiesta.

La domanda deve essere proposta entro un mese dalla data del provvedimento della commissione ovvero dalla scadenza del termine di cui al comma precedente.

Il mancato ricorso alla commissione determina l'improcedibilità della domanda da rilevare d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento.

La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone di cui si chiede la modificazione non sia superiore a lire duecentomila mensili; negli altri casi è di competenza del pretore.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 44.

(*Competenza del pretore*)

Le controversie relative alla determinazione del canone, al suo aggiornamento e adeguamento, alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 22, alle indennità al conduttore per l'anticipata risoluzione di cui all'articolo 34 e alla indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 del decreto-legge 18 gennaio 1937, n. 975, convertito, con modificazioni, nella legge 30 dicembre 1937, numero 2651, sono di competenza del pretore qualunque ne sia il valore.

Competente per territorio è il pretore nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Qualora l'immobile sia compreso in più circoscrizioni giudiziarie, è competente il pretore della circoscrizione nella quale è compresa la maggior parte dell'immobile.

Sono nulle le clausole derogative della competenza per territorio.

(Segue: *Testo del Governo*)

Per le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 22, all'adeguamento del canone, al compenso per la perdita dell'avviamento di cui all'articolo 34 e all'indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 della legge 18 gennaio 1937, n. 975, competente è il conciliatore se il valore, determinato a norma del codice di procedura civile, non eccede le lire quattrocentomila e il pretore negli altri casi.

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Qualora l'immobile sia compreso in più circoscrizioni giudiziarie, è competente il giudice della circoscrizione nella quale è compresa la maggior parte dell'immobile.

Art. 45.

(*Forma della domanda*)

La domanda si propone con ricorso, il quale deve contenere:

1) l'indicazione del giudice;

2) il nome, il cognome, nonchè la residenza o il domicilio eletto del ricorrente nel comune in cui ha sede il giudice adito, il nome, il cognome e la residenza o il domicilio o la dimora del convenuto; se ricorrente o convenuto è una persona giuridica, un'associazione non riconosciuta o un comitato, il ricorso deve indicare la denominazione o ditta nonchè la sede del ricorrente o del convenuto;

3) la determinazione dell'oggetto della domanda;

4) l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda con le relative conclusioni;

5) l'indicazione specifica dei mezzi di prova di cui il ricorrente intende avvalersi e in particolare dei documenti che si offrono in comunicazione.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 45.

(*Rinvio alle norme relative al procedimento sulle controversie individuali di lavoro*)

Il procedimento per le controversie di cui all'articolo 44, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 414, 415, 416, 417, commi secondo, terzo, quarto e quinto, 418, 419, 420, 421, comma primo, 422, 424, 429, commi primo e secondo, 430 del codice di procedura civile e per quanto concerne le sole controversie relative alla determinazione del canone ed al suo adeguamento, dall'articolo 431, in quanto applicabile. Si applica altresì l'articolo 145 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 46.

(*Deposito del ricorso e decreto di fissazione dell'udienza*)

Il ricorso è depositato nella cancelleria del giudice competente insieme con i documenti in esso indicati entro un mese dalla pronunzia del provvedimento della commissione o dalla scadenza del termine di cui al primo comma dell'articolo 44.

Il ricorso non può essere proposto se non quando è stato esaurito il procedimento davanti alla Commissione o è decorso il termine per il compimento del procedimento stesso.

Il giudice, entro tre giorni dal deposito del ricorso, fissa, con decreto, l'udienza di discussione, alla quale le parti sono tenute a comparire personalmente. Tra il giorno del deposito del ricorso e l'udienza di discussione non devono decorrere più di trenta giorni.

Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato al convenuto, a cura dell'attore, entro dieci giorni dalla data di pronuncia del decreto, salvo quanto disposto dall'articolo 48.

Tra la data di notificazione al convenuto e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di dieci giorni.

Il termine di cui al comma precedente è elevato a quaranta giorni e quello di cui al terzo comma è elevato a ottanta giorni nel caso in cui la notificazione prevista dal quarto comma debba effettuarsi all'estero.

La presentazione del ricorso non sospende l'obbligo del conduttore di pagare il canone determinato dalla commissione, ma il giudice, su istanza di parte, può, per gravi motivi, con ordinanza non impugnabile sospendere l'esecuzione del provvedimento della commissione. In questo caso il conduttore è tenuto a pagare il canone nella misura pattuita fra le parti.

L'ordinanza di cui al comma precedente è revocabile con la sentenza che decide la causa.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 46.

(*Poteri istruttori del giudice*)

Il giudice può disporre d'ufficio, in qualsiasi momento, l'ispezione dell'immobile e l'ammissione di ogni mezzo di prova, anche fuori dei limiti stabiliti dal codice civile, ad eccezione del giuramento decisorio, nonchè la richiesta di informazioni, sia scritte sia orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 47.

(*Costituzione del convenuto*)

Il convenuto deve costituirsi almeno tre giorni prima dell'udienza, dichiarando la residenza ed eleggendo domicilio nel comune in cui ha sede il giudice adìto.

La costituzione del convenuto si effettua mediante deposito in cancelleria di una memoria difensiva, nella quale devono essere proposte, a pena di decadenza, le eventuali domande in via riconvenzionale e le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio.

Nella stessa memoria il convenuto deve proporre tutte le sue difese in fatto e in diritto ed indicare specificamente, a pena di decadenza, i mezzi di prova dei quali intende avvalersi ed in particolare i documenti che deve contestualmente depositare.

Art. 48.

(*Difesa personale delle parti*)

Nelle controversie avanti il conciliatore e in quelle aventi ad oggetto la determinazione dell'equo canone, anche davanti al pretore, le parti possono stare in giudizio personalmente.

La parte che sta in giudizio personalmente propone la domanda nelle forme di cui all'articolo 45 o si costituisce nelle forme di cui all'articolo 47 con elezione di domicilio nell'ambito del territorio della Repubblica.

Il ricorso con il decreto di fissazione dell'udienza deve essere notificato al convenuto e allo stesso attore a cura della cancelleria entro i termini di cui all'articolo 46.

Alle parti che stanno in giudizio personalmente ogni ulteriore atto o memoria deve essere notificato dalla cancelleria.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 47.

(*Passaggio dal rito ordinario al rito speciale*)

Il pretore, quando rileva che una causa promossa nelle forme ordinarie riguarda una delle controversie previste nell'articolo 44, fissa con ordinanza l'udienza di cui all'articolo 420 del codice di procedura civile e il termine perentorio entro il quale le parti dovranno provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria.

Art. 48.

(*Passaggio dal rito speciale al rito ordinario*)

Il pretore, quando rileva che una causa promossa nelle forme stabilite nel presente Capo riguarda una controversia diversa da quelle previste nell'articolo 44, qualora la causa non rientri nella sua competenza, la rimette con ordinanza al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione con rito ordinario.

In tal caso le prove acquisite avranno l'efficacia consentita dalle norme ordinarie.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 49.

(*Notificazione della domanda riconvenzionale*)

Il convenuto che abbia proposto una domanda in via riconvenzionale a norma del secondo comma dell'articolo 47 deve, con istanza contenuta nella stessa memoria, a pena di decadenza dalla riconvenzionale medesima, chiedere al giudice che, a modifica del decreto di cui al terzo comma dell'articolo 46, pronunci, non oltre tre giorni, un nuovo decreto per la fissazione dell'udienza.

Tra la proposizione della domanda riconvenzionale e l'udienza di discussione non devono decorrere più di trenta giorni.

Il decreto che fissa l'udienza deve essere notificato all'attore, a cura dell'ufficio, unitamente alla memoria difensiva, entro dieci giorni dalla data in cui è stato pronunciato.

Tra la data di notificazione all'attore del decreto pronunciato a norma del primo comma e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di dieci giorni.

Nel caso in cui la notificazione del decreto debba farsi all'estero il termine di cui al secondo comma è elevato a sessanta giorni e quello di cui al comma precedente è elevato a trentacinque giorni.

Art. 50.

(*Intervento volontario*)

Salvo che sia effettuato per l'integrazione necessaria del contraddittorio, l'intervento del terzo ai sensi dell'articolo 105 del codice di procedura civile non può aver luogo oltre il termine stabilito per la costituzione del convenuto con le modalità previste dagli articoli 45 e 46 in quanto applicabili.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 49.

(*Incompetenza del giudice*)

Quando una causa relativa alle controversie di cui all'articolo 44 sia stata proposta dinanzi a giudice incompetente, l'incompetenza può essere eccepita dal convenuto soltanto nella memoria difensiva di cui all'articolo 416 del codice di procedura civile, ovvero rilevata d'ufficio dal giudice non non oltre l'udienza di cui all'articolo 420 dello stesso codice.

Quando l'incompetenza sia stata eccepita o rilevata ai sensi del comma precedente, il giudice rimette la causa al pretore competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione

Art. 50.

(*Delle impugnazioni*)

L'appello contro le sentenze pronunziate nei processi relativi alle controversie previste nell'articolo 44 deve essere proposto con ricorso davanti al tribunale territoriale competente.

Il procedimento di appello, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 434, 435, 436, 437, commi primo, secondo e terzo, 438, primo

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 51.

(*Udienza di discussione della causa*)

Nell'udienza fissata per la discussione della causa il giudice interroga liberamente le parti presenti.

Le parti hanno facoltà di farsi rappresentare da un procuratore generale o speciale, il quale deve essere a conoscenza dei fatti della causa.

Se il giudice ritiene la causa matura per la decisione, o se sorgono questioni attinenti alla giurisdizione o alla competenza o ad altre pregiudiziali la cui decisione può definire il giudizio, il giudice invita le parti alla discussione e pronuncia sentenza anche non definitiva dando lettura del dispositivo.

Nella stessa udienza ammette i mezzi di prova già proposti dalle parti e quelli che le parti non abbiano potuto proporre prima, se ritiene che siano rilevanti, disponendo, con ordinanza resa nell'udienza, per la loro immediata assunzione. Qualora ciò non sia possibile, fissa altra udienza non oltre cinque giorni dalla prima.

L'assunzione delle prove deve essere esaurita nella stessa udienza o, in caso di necessità, in udienza da tenersi nei giorni feriali immediatamente successivi.

Nel caso di chiamata in causa a norma degli articoli 102, secondo comma, 106 e 107 del codice di procedura civile, il giudice fissa una nuova udienza e dispone che, entro cinque giorni, siano notificati al terzo il provvedimento nonchè il ricorso introduttivo e l'atto di costituzione del convenuto, osservati i termini di cui ai commi quarto, sesto e settimo dell'articolo 46. Il termine massimo entro il quale deve tenersi la nuova udienza decorre dalla pronuncia del provvedimento di fissazione.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

comma, del codice di procedura civile. È applicabile la disposizione di cui al secondo comma dell'articolo 429 dello stesso codice.

Art. 51.

(*Cambiamento del rito in appello*)

Il tribunale, se ritiene che il procedimento in primo grado non si sia svolto secondo il rito prescritto, procede a norma degli articoli 47 e 48.

(Segue: *Testo del Governo*)

Il terzo chiamato deve costituirsi non meno di tre giorni prima dell'udienza fissata, depositando la propria memoria a norma dell'articolo 47.

A tutte le notificazioni e comunicazioni occorrenti provvede l'ufficio.

Le udienze di mero rinvio sono vietate.

Art. 52.

(*Poteri istruttori del giudice*)

Il giudice indica alle parti in ogni momento le irregolarità degli atti e dei documenti che possono essere sanate assegnando un termine per provvedervi, salvo gli eventuali diritti quesiti.

Può altresì disporre d'ufficio in qualsiasi momento l'ispezione dell'immobile e l'ammissione di ogni mezzo di prova, anche fuori dei limiti stabiliti dal codice civile, ad eccezione del giuramento decisorio, nonchè la richiesta di informazioni, sia scritte che orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

Il giudice, se lo ritiene necessario, richiede alla commissione la trasmissione del fascicolo d'ufficio relativo al ricorso proposto dalle parti innanzi ad essa.

Art. 53.

(*Assistenza del consulente tecnico*)

Il giudice, in qualsiasi momento, può nominare uno o più consulenti tecnici, scelti negli albi speciali di cui all'articolo 58.

Il consulente può essere autorizzato a riferire verbalmente ed in tal caso le sue dichiarazioni sono integralmente raccolte a verbale.

Se il consulente chiede di presentare relazione scritta, il giudice fissa un termine non superiore a dieci giorni, non prorogabile, rinviando la trattazione ad altra udienza.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 52.

(*Consulente tecnico in appello*)

Il collegio, nell'udienza di cui al primo comma dell'articolo 437 del codice di procedura civile, può nominare un consulente tecnico rinviando ad altra udienza da fissarsi non oltre 30 giorni.

Il consulente deve depositare il proprio parere non oltre dieci giorni prima della nuova udienza.

Art. 53.

(*Assistenza del consulente tecnico*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 54.

(*Incompetenza del giudice*)

L'incompetenza per materia è rilevata anche d'ufficio, in ogni momento del giudizio di primo grado.

L'incompetenza per territorio e per valore può essere eccepita dal convenuto soltanto nel primo atto difensivo.

Il giudice, con la sentenza che dichiara l'incompetenza, rimette la causa al giudice competente, fissando un termine, non inferiore a trenta giorni, per la riassunzione.

Art. 55.

(*Pronuncia della sentenza*)

Nell'udienza, il giudice, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, pronuncia sentenza con la quale definisce il giudizio, dando lettura del dispositivo.

Qualora il giudice determini il canone, questo è dovuto dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è stato presentato ricorso alla commissione.

Se il giudice lo ritiene necessario, su richiesta delle parti, concede alle stesse un termine non superiore a cinque giorni per il deposito di note difensive, rinviando la causa all'udienza immediatamente successiva alla scadenza del termine suddetto, per la discussione e la pronuncia della sentenza.

Art. 56.

(*Deposito della sentenza*)

La sentenza deve essere depositata in cancelleria entro quindici giorni dalla pronuncia. Il cancelliere ne dà immediata comunicazione alle parti.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 54.

(*Incompetenza del giudice*)

Soppresso.

Art. 55.

(*Pronuncia della sentenza*)

Soppresso.

Art. 56.

(*Deposito della sentenza*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 57.

(*Inappellabilità delle sentenze*)

Le sentenze pronunciate dal pretore e dal conciliatore in materia di equo canone sono inappellabili.

In deroga a quanto previsto dall'articolo 46 del codice di procedura civile, contro la sentenza di incompetenza pronunziata dal conciliatore è ammesso il regolamento di competenza di cui all'articolo 42 del codice di procedura civile.

Art. 58.

(*Elenco dei consulenti*)

Presso ogni pretura e ufficio di conciliazione è istituito un elenco di consulenti tecnici. In esso vengono iscritti, a loro domanda, architetti, ingegneri, geometri e periti edili.

Art. 59.

(*Clausola compromissoria*)

È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri.

Art. 60.

(*Termine per il pagamento dei canoni scaduti*)

All'articolo 665 del codice di procedura civile è aggiunto il seguente comma:

« Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità può essere concesso al conduttore un termine non inferiore a venti giorni e non superiore a novanta per il pagamento dei canoni scaduti. Il provvedimento perde efficacia qualora il conduttore paghi, entro il termine fissato, le somme dovute e le spese processuali che devono essere liquidate dal giudice nel provvedimento di rilascio ».

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 57.

(*Inappellabilità delle sentenze*)

Soppresso.

Art. 58.

(*Elenco dei consulenti*)

Soppresso.

Art. 59.

(*Clausola compromissoria*)

Identico.

Art. 60.

(*Termine per il pagamento dei canoni scaduti*)

La morosità può essere sanata in sede giudiziale per non più di due volte nel corso della locazione se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 61.

(*Graduazione dell'esecuzione per rilascio*)

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 richiedere che venga fissata la data dell'esecuzione.

Il pretore fissa la comparizione delle parti con decreto che deve essere comunicato al conduttore almeno tre giorni prima della data fissata per la comparizione.

All'udienza fissata, il pretore, sentite le parti ed assunte eventuali informazioni, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali è stato disposto il rilascio, fissa la data dell'esecuzione entro un termine di 4 mesi. Se il rilascio è disposto per inadempimento, il pretore, su istanza del conduttore, può concedergli un termine, non inferiore a venti giorni e non superiore a sessanta, per pagare le somme dovute. In questa ultima ipotesi il pretore fissa una nuova udienza non oltre cinque giorni dopo la scadenza del termine assegnato al conduttore.

All'udienza, se la morosità non è stata sanata, il pretore fissa l'esecuzione entro trenta giorni.

Se il conduttore non è presente all'udienza di fissazione dell'esecuzione, il relativo decreto deve essergli comunicato almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esecuzione.

Durante il periodo di graduazione il conduttore è tenuto al pagamento di un corrispettivo uguale a quello previsto per la locazione.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

A tal uopo il giudice differisce l'udienza di non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

Art. 61.

(*Modalità per il rilascio*)

Col provvedimento che dispone il rilascio sia in forma di ordinanza che di sentenza, il giudice, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi quattro dalla data del provvedimento.

Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

(Segue: *Testo del Governo*)

TITOLO II

DISCIPLINA TRANSITORIA

CAPO I

Contratti di locazione di immobili destinati ad uso di abitazione

Art. 62.

(*Durata dei contratti in corso soggetti a proroga*)

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, prorogati in virtù dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, hanno la durata prevista nell'articolo 1 con decorrenza dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 63.

(*Recesso del locatore*)

Il locatore può recedere in ogni momento dal contratto, con dichiarazione comunicata al conduttore la quale deve contenere un preavviso di almeno quattro mesi:

1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

TITOLO II

DISCIPLINA TRANSITORIA

CAPO I

Contratti di locazione di immobili destinati ad uso di abitazione

Art. 62.

(*Durata dei contratti in corso soggetti a proroga*)

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, prorogati in virtù dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1977, n. 28, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, hanno la durata prevista nell'articolo 1 con decorrenza dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 63.

(*Recesso del locatore*)

Il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi:

1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado;

2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie fun-

(Segue: *Testo del Governo*)

proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;

3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;

4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovraintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

6) quando il conduttore ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune;

7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti di carattere transitorio. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

zioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto il canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;

3) *identico;*

4) *identico;*

5) *identico;*

6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;

7) *identico;*

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 64.

(*Rinnovazione del contratto*)

Per i contratti indicati nell'articolo 62 il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto per una sola volta e per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo predetto.

La rinnovazione deve, a pena di decadenza, essere richiesta al locatore, con lettera raccomandata, almeno quattro mesi prima della scadenza del contratto.

Il locatore può rifiutare la rinnovazione oltre che nei casi di cui ai numeri 2), seconda ipotesi, 3), 4), 5), 6) e 7) dell'articolo 63, anche quando intende adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado.

Il rifiuto del locatore deve, a pena di decadenza, essere comunicato al conduttore con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza del contratto.

Il locatore, qualora intenda adibire l'immobile ad abitazione propria o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado, può intimare licenza o sfratto per finita locazione, con la contestuale citazione per la convalida. Il giudice deve convalidare la licenza o lo sfratto e disporre con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva, se il locatore o il suo procuratore attestano in giudizio che tale intenzione persiste.

Se l'intimato comparisce e si oppone alla convalida, il giudice, su istanza del locatore o del suo procuratore, che abbiano reso l'attestazione, pronuncia ordinanza immediatamente esecutiva di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Per la procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui al precedente articolo 30-*bis*.

Art. 64.

(*Rinnovazione del contratto*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

Il contratto rinnovato una prima volta si rinnova ulteriormente per un periodo di tre anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

La disciplina del comma precedente si applica ad ogni altra successiva scadenza.

Art. 65.

(*Ripristino del rapporto e risarcimento del danno*)

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio, da parte del locatore, del diritto di recesso, di cui all'articolo 63, numeri 1), 2), 3), 4) e 5), o di diniego della rinnovazione, di cui all'articolo precedente con esclusione dei casi previsti ai numeri 6) e 7) dell'articolo 63, perde efficacia se il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito o non inizia le opere per eseguire le quali aveva ottenuto il provvedimento di rilascio, entro il termine di sei mesi dal giorno in cui ha riacquistato la disponibilità dell'immobile stesso, salve comprovate ragioni di forza maggiore.

Il conduttore, nei casi previsti dal comma precedente, ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, ed, in ogni caso, al risarcimento del danno.

Art. 66.

(*Sanzioni penali*)

Il locatore, nei confronti del quale, con sentenza passata in giudicato, sia pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio ottenuto ai sensi dei numeri da 1) a 5) dell'articolo 63, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila se egli abbia ottenuto il provvedimento av-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 65.

(*Ripristino del rapporto e risarcimento del danno*)

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio, da parte del locatore, del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito entro il termine di sei mesi dal giorno in cui ha riacquistato la disponibilità dell'immobile stesso. Ove il locatore non provveda per la esecuzione delle opere per le quali la disponibilità dell'immobile era stata richiesta si applicano i termini e le norme di cui all'articolo 31.

Il conduttore, nei casi previsti dal primo comma, ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede e, in ogni caso, al risarcimento del danno.

Art. 66.

(*Sanzioni penali*)

Soppresso

(Segue: *Testo del Governo*)

valendosi di dichiarazioni mendaci o di documenti attestanti fatti non veri o con altri artifizi o raggiri.

Alla stessa pena soggiace il locatore il quale, avendo ottenuto il rilascio dell'immobile a norma dell'articolo 64, comma quinto e sesto, non lo adibisca, nel termine di cui al primo comma dell'articolo precedente, ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti.

Art. 67.

(*Acquirente dell'immobile locato*)

La domanda di recesso nel caso previsto dal numero 1) dell'articolo 63 e quella di diniego di rinnovazione per adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta sino al secondo grado di cui all'articolo 64 non sono proponibili da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno tre anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto a sei mesi:

1) se nei confronti dell'acquirente è in corso un provvedimento di sfratto non dovuto a morosità;

2) se l'acquirente è sinistrato o profugo;

3) se l'acquirente è cittadino emigrato in paese straniero in qualità di lavoratore, rientrato e residente stabilmente in Italia.

L'acquirente non ha diritto alla riduzione del termine, se egli o il coniuge o le persone, la cui necessità è stata dedotta, sono proprietari o dispongano di altri immobili, idonei a soddisfare convenientemente tale necessità.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale ed il matrimonio sia stato celebrato, il termine si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 67.

(*Acquirente dell'immobile locato*)

La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) dell'articolo 63 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto ad un anno se l'acquirente è cittadino emigrato in un paese straniero in qualità di lavoratore e intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine di cui al primo comma si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 68.

(*Canone dei contratti soggetti a proroga*)

L'equo canone di cui agli articoli 12 e 25 si applica ai contratti previsti nell'articolo 62 dall'inizio del quarto anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto delle spese accessorie, può essere, a richiesta del locatore, aumentato, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) 30 per cento all'anno per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947;

2) 25 per cento all'anno per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 e il 31 dicembre 1952;

3) 35 per cento all'anno per i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1953 e il 7 dicembre 1963;

4) 25 per cento all'anno per i contratti stipulati tra l'8 dicembre 1963 e il 1° dicembre 1969.

Se il canone attualmente corrisposto, o quello dovuto per effetto degli aumenti previsti nel presente articolo, è superiore a quello di cui all'articolo 12, si applica quest'ultimo dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge ovvero dal primo giorno del mese successivo a quello in cui il canone corrisposto o dovuto è divenuto superiore all'equo canone.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 68.

(*Canone dei contratti soggetti a proroga*)

L'equo canone di cui agli articoli 12 e 25 si applica ai contratti previsti nell'articolo 62 dall'inizio del quinto anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto delle spese accessorie, può essere aumentato a richiesta del locatore, a decorrere dal primo giorno del terzo mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nella misura annua del 20 per cento della differenza risultante tra il canone definito ai sensi degli articoli 12 e 25 ed il canone attualmente corrisposto.

Il canone definito ai sensi degli articoli 12 e 25 si applica per intero dal primo giorno del terzo mese successivo all'entrata in vigore della presente legge al conduttore che abbia un reddito complessivo netto superiore a otto milioni di lire. Il reddito complessivo si intende riferito alla somma dei redditi imputati al locatario ed alle altre persone con lui abitualmente conviventi.

Se il canone attualmente corrisposto, o quello dovuto per effetto dell'aumento previsto nel presente articolo, è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12, si applica quest'ultimo canone a decorrere dal primo giorno del terzo mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Le parti possono liberamente concordare tempi e modalità diverse sempre che il canone definito non superi quello risultante dall'applicazione degli articoli 12 e 25.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 69.

(*Contratti in corso non soggetti a proroga*)

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1, il tempo già trascorso.

Le disposizioni sull'equo canone si applicano dal primo giorno del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 70.

(*Oneri accessori conglobati nel canone*)

Gli oneri accessori che, nei rapporti in corso, siano stati posti a carico del conduttore e conglobati nel canone, non possono essere computati in misura superiore al dieci per cento del canone pattuito qualora il locatore non ne provi l'importo effettivo.

Art. 71.

(*Norme applicabili*)

Ai contratti previsti nel presente capo si applicano immediatamente le disposizioni degli articoli da 4 a 11, nonchè dell'articolo 22.

CAPO II

Contratti di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 72.

(*Contratti in corso soggetti alla proroga*)

La disposizione dell'articolo 28 si applica ai contratti di locazione in corso al momento dell'entrata in vigore della presente leg-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 69.

(*Contratti in corso non soggetti a proroga*)

Identico.

Art. 70.

(*Oneri accessori conglobati nel canone*)

Soppresso.

Art. 71.

(*Norme applicabili*)

Soppresso.

CAPO II

Contratti di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 72.

(*Contratti in corso soggetti alla proroga*)

La disposizione dell'articolo 28 si applica ai contratti di locazione in corso al momento dell'entrata in vigore della presente leg-

(Segue: *Testo del Governo*)

ge e prorogati in virtù dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, e, qualora si tratti di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda, dell'articolo 1 del decreto-legge 13 maggio 1976, n. 228, convertito nella legge 22 maggio 1976, n. 349, detraendosi per la determinazione della durata prevista in detta disposizione il tempo già trascorso; in ogni caso deve essere assicurata una durata non inferiore a tre anni per le attività previste nel primo comma dell'articolo 28 e non inferiore a quattro per quelle alberghiere.

Art. 73.

(*Aumenti del canone*)

Nei contratti di locazione e sublocazione relativi ad immobili nei quali si eserciti una attività industriale, commerciale o professionale, esclusi quelli previsti nel successivo articolo 74, il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) in misura non superiore al 12 per cento all'anno, per tre anni, per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 e ininterrottamente soggetti a proroga;

2) in misura non superiore al 15 per cento all'anno, per tre anni, per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 e il 10 novembre 1964 e in relazione ai quali il blocco del canone sia stato ininterrottamente prorogato;

3) in misura non superiore al 12 per cento all'anno, per tre anni, per i contratti stipulati tra l'11 novembre 1964 e il 1° di-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

ge e prorogati in virtù dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, convertito nella legge 21 febbraio 1977, n. 28, e, qualora si tratti di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda, dell'articolo 1 del decreto-legge 13 maggio 1976, numero 228, convertito nella legge 22 maggio 1976, n. 349, detraendosi per la determinazione della durata prevista in detta disposizione il periodo di locazione già trascorso; in ogni caso deve essere assicurata una durata non inferiore a quattro anni.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 73.

(*Aumenti del canone*)

Nei contratti di locazione e sublocazione di cui al precedente articolo il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, in misura non superiore al 12 per cento all'anno qualora si riferisca ad immobili nei quali si eserciti un'attività industriale, commerciale o professionale, ed in misura non superiore al 10 per cento all'anno qualora si riferisca ad immobili adibiti ad alberghi, pensioni e locande.

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività artigianali gli aumenti sopra previsti sono ridotti all'8 per cento all'anno se il conduttore risulta possessore, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, di un reddito complessivo, per l'anno precedente a quello in cui è chiesto l'aumento del canone, non superiore a sei milioni di lire, determinato ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 29 set-

(Segue: *Testo del Governo*)

cembre 1969 e in relazione ai quali il blocco del canone sia stato ininterrottamente prorogato.

I canoni dei contratti di locazione e sublocazione di immobili non compresi tra quelli di cui al comma precedente e già in corso alla data del 24 luglio 1973, possono, a richiesta del locatore e a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, essere aumentati in misura non superiore al 10 per cento all'anno per tre anni. L'aumento si applica sul canone corrisposto alla data del 24 luglio 1973.

Art. 74.

(*Alberghi, pensioni e locande*)

Nei contratti di locazione e sublocazione relativi ad immobili adibiti ad alberghi, pensioni o locande, il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nelle misure seguenti:

1) in misura non superiore al 9 per cento all'anno per tre anni, per le locazioni che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° marzo 1947;

2) in misura non superiore al 7 per cento all'anno per tre anni, per le locazioni in corso alla data del 29 dicembre 1971;

3) in misura non superiore al 5 per cento all'anno per tre anni, per le locazioni in corso al 24 luglio 1973.

Art. 75.

(*Canone delle locazioni e sublocazioni di immobili adibiti ad attività artigianali o di lavoro autonomo*)

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività arti-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

tembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, compresi i redditi esenti diversi da quelli indicati nel primo, secondo e terzo comma dell'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni, nonchè i redditi assoggettati a ritenuta a titolo di imposta; il locatore può contestare il reddito accertato e dimostrare che il conduttore è possessore di un reddito superiore.

Art. 74.

(*Alberghi, pensioni e locande*)

Soppresso.

Art. 75.

(*Canone delle locazioni e sublocazioni di immobili adibiti ad attività artigianali o di lavoro autonomo*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

gianali o a quelle di lavoro autonomo di cui al secondo comma dell'articolo 28, gli aumenti previsti nell'articolo 73 sono ridotti al 10 per cento all'anno per tre anni nel caso di cui al numero 1), al 12 per cento all'anno per tre anni nel caso di cui al numero 2) e al 10 per cento all'anno per tre anni nel caso previsto nel numero 3) se il conduttore risulta possessore, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, di un reddito complessivo, per l'anno precedente a quello in cui è chiesto l'aumento del canone, non superiore a sei milioni di lire, determinato ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597 e successive modificazioni, compresi i redditi esenti, diversi da quelli indicati nel primo, secondo e terzo comma dell'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni, nonchè i redditi assoggettati a ritenuta a titolo di imposta; il locatore può contestare il reddito accertato e dimostrare che il conduttore è possessore di un reddito superiore.

Art. 76.

(*Contratti in corso non soggetti a proroga*)

La disposizione dell'articolo 28 si applica anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi per la determinazione della durata prevista in detta disposizione il tempo già trascorso.

Art. 77.

(*Norme applicabili*)

Ai contratti previsti negli articoli 72 e 76 si applicano le disposizioni degli articoli da 29 a 39 e quella dell'ultimo comma dell'articolo 28.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

Art. 76.

(*Contratti in corso non soggetti a proroga*)

La disposizione dell'articolo 28 si applica anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso.

Art. 77.

(*Norme applicabili*)

Per i contratti previsti negli articoli 72 e 76, il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 30 e con il preavviso di cui all'articolo 63. Si applicano le disposizioni degli articoli 30-*bis*, 34, secondo e quarto comma, 35 e 36.

(Segue: *Testo del Governo*)

CAPO III

Disposizioni processuali

Art. 78.

(*Rinvio*)

Le disposizioni degli articoli da 40 a 61 sono applicabili anche se si tratta di locazioni previste nei capi primo e secondo di questo titolo.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

CAPO III

Disposizioni processuali

Art. 78.

(*Rinvio*)

Le disposizioni degli articoli da 44 a 61 sono applicabili alle locazioni previste nei Capi I e II del presente Titolo.

TITOLO III

FONDO SOCIALE

Art. 78-*bis*.

(*Istituzione del Fondo sociale*)

Il Governo è delegato ad emanare, entro otto mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le norme istitutive di un Fondo sociale destinato alla integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti nonchè alla erogazione di crediti agevolati per il risanamento del patrimonio edilizio esistente.

Nell'esercizio della delega il Governo si atterrà ai princìpi e criteri direttivi di cui ai successivi articoli.

Art. 78-*ter*.

(*Integrazione del canone*)

Hanno diritto all'integrazione del canone i conduttori che non siano proprietari di unità immobiliari abitative nel comune di residenza ovvero in un comune confinante e che percepiscano un reddito complessivo netto, comunque accertato, non superiore a lire 2.400.000. Il reddito complessivo si intende riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone con lui abitualmente conviventi.

Il contributo integrativo è corrisposto per la quota del canone di locazione, determi-

(Segue: *Testo del Governo*)

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

nato ai sensi della presente legge, che ecceda il 15 per cento del reddito del conduttore definito in base al comma precedente.

L'integrazione del canone è concessa soltanto per le locazioni relative ad alloggi che, per ubicazione, tipologia e superficie, risultino strettamente necessari alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi.

Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dal diritto al contributo medesimo.

Art. 78-*quater*.

(*Agevolazioni creditizie per il risanamento del patrimonio edilizio abitativo*)

A carico del Fondo sociale, per la quota non assorbita dalla erogazione dei contributi integrativi di cui al precedente articolo 78-*ter*, si provvede alla concessione di agevolazioni creditizie per interventi di risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio abitativo esistente.

Le agevolazioni di cui al comma precedente sono concesse alle persone fisiche proprietarie di non più di tre unità immobiliari ad uso abitativo e che percepiscano un reddito complessivo netto, comunque accertato, non superiore a lire 8 milioni. Il reddito complessivo si intende riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone con lui abitualmente conviventi.

Le agevolazioni non sono concesse per le unità immobiliari utilizzate come abitazioni a carattere stagionale.

Art. 78-*quinquies*.

(*Finanziamento e gestione del Fondo sociale*)

L'ammontare del Fondo sociale sarà determinato dalle norme delegate. Alla coper-

(Segue: *Testo del Governo*)

TITOLO III

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 79.

(*Patti contrari alla legge*)

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attri-

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

tura del relativo onere finanziario si provvederà anche con i proventi derivanti dalla introduzione di una sovrimposta, nella misura massima dell'1,5 per cento, sulle imposte indirette applicate a tutti gli atti giuridici concernenti gli immobili.

Al Fondo sociale affluiranno inoltre gli interessi sui depositi cauzionali che sono versati dal locatore in un apposito conto presso la Cassa depositi e prestiti.

Il locatore che, in base alle norme vigenti, abbia diritto a trattenere il deposito cauzionale può ottenerne la restituzione entro quindici giorni dalla richiesta.

Le norme delegate dovranno indicare gli organi centrali preposti alla gestione del Fondo sociale e stabilire i criteri per la ripartizione dei contributi.

I comuni e le Regioni provvederanno, rispettivamente, alla erogazione dei contributi integrativi del canone ed alla concessione delle agevolazioni creditizie per il risanamento e la ristrutturazione del patrimonio edilizio abitativo esistente.

Art. 78-*sexies*.

(*Procedura di emanazione dei decreti delegati*)

Le norme delegate di cui ai precedenti articoli saranno emanate con uno o più decreti del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro del tesoro di concerto con i Ministri delle finanze, di grazia e giustizia e dei lavori pubblici.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 79.

(*Patti contrari alla legge*)

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attri-

(Segue: *Testo del Governo*)

buire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. La nullità sussiste qualunque sia il contenuto apparente della pattuizione e può essere rilevata in ogni stato e grado del giudizio.

Il conduttore può computare in conto canone o ripetere, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge.

Art. 80.

(*Giudizi in corso*)

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni precedenti.

Art. 81.

(*Abrogazione*)

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

Art. 82.

(*Copertura finanziaria*)

All'onere derivante dall'attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 41, valutato in lire 800 milioni in ragione d'anno, si provvede, per l'anno finanziario 1977, con corrispondente riduzione dello stanziamento del capitolo 6856 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare con propri decreti le occorrenti variazioni di bilancio.

(Segue: *Testo proposto dalle Commissioni riunite*)

buire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.

Soppresso.

Art. 80.

(*Giudizi in corso*)

Identico.

Art. 81.

(*Abrogazione*)

Identico.

Art. 82.

(*Copertura finanziaria*)

Soppresso.