

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal **Ministro dei Lavori Pubblici**

(FERRI)

di concerto col **Ministro di Grazia e Giustizia**

(VASSALLI)

col **Ministro dell'Interno**

(GAVA)

col **Ministro del Tesoro**

(AMATO)

col **Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica**

(FANFANI)

col **Ministro per gli Affari Regionali ed i Problemi Istituzionali**

(MACCANICO)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 GENNAIO 1989

Norme modificative ed integrative della legge 27 luglio 1978,
n. 392, in tema di disciplina delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. — La «casa» è certamente fra i problemi la cui attualità — con profili a volte drammatici, comunque sempre pressanti — costituisce una costante nel panorama socio-politico-economico di questi ultimi anni.

I. LOCAZIONI PER USO ABITATIVO

1. PREMESSA.

Tentare una soluzione è ipotesi ardua: fra l'altro, le interconnessioni che la materia pone

comportano una segmentazione di competenze tra le diverse componenti istituzionali, rendendo, anche a prescindere da talune forme di gelosia, obiettivamente difficile ogni intervento. E seppure, in quest'ultimo scorcio a far data dal 1978, può dirsi che il Ministero dei lavori pubblici si sia posto un po' come il momento di sintesi della funzione «casa», certe occasioni di asintonia non sono del tutto eliminate, perchè forse non sono concettualmente eliminabili. Basti, ad esempio, considerare come una manovra fiscale - riguardata nell'ambito della funzione «casa» e quindi finalizzata al raggiungimento di taluni obiettivi collegati al «diritto all'abitazione» ed allo sviluppo di un mercato degli affitti - debba fatalmente confrontarsi con diverse «filosofie», istituzionali e burocratiche, che riguardano quel bene unicamente come cespiti (in ipotesi privilegiato, stante la minore difficoltà dell'imposizione) di prelievo fiscale. Può considerarsi altresì come il problema «sfratti» - che riguarda un tipico istituto processualistico (esecuzione per rilascio) - tenda, in situazioni sempre più numerose, a doversi confrontare con problematiche che lambiscono l'ordine pubblico. Può rammentarsi ancora, come le vicende di un contratto, qual'è appunto la «locazione di immobili urbani», incidano sovente sul conformarsi stesso delle città o di talune zone e, in ipotesi, possano collidere con i programmi dell'ente locale, strutturati proprio sulla considerazione di una certa situazione - abitativa e non - che un uso distorto della disciplina del rapporto locatizio potrebbe travolgere.

Questo quadro si rinviene nel documento programmatico allegato alle dichiarazioni del Presidente del Consiglio per la presentazione del Governo al Parlamento, laddove viene specificato: «Una politica per la casa non si esaurisce nè nella costruzione di nuovi alloggi, nè nella normativa sull'equo canone, ma investe sempre più il tessuto sociale, l'ambiente urbano, i mezzi di trasporto ai fini di una più equilibrata diffusione della domanda sul patrimonio abitativo esistente e di una conseguente eliminazione delle attuali strozzature del mercato.

In questo contesto va assicurata la continuazione del programma decennale con una più attuale impostazione».

«La richiesta di alloggi deve essere differenziata su nuove tipologie considerando i problemi degli anziani da una parte e delle giovani coppie dall'altra. Il piano previsto dalla legge finanziaria dovrà essere impostato in modo da offrire agli anziani la più confortevole rasserenante risposta alle loro esigenze, anche di assistenza sanitaria, e senza determinare un senso deprimente di isolamento e di ghettizzazione».

«Nel quadro di una efficace politica per la casa occorre correggere le distorsioni normative ed applicative dell'attuale legge dell'equo canone con un giusto equilibrio tra le nuove esigenze degli inquilini e quelle dei proprietari e con la liberalizzazione progressiva del mercato».

2. PERCHÈ LA MODIFICA DELLA LEGGE DELL'«EQUO CANONE».

È forte la tentazione - tra le forze politiche, sociali e culturali - dell'approntamento e della presentazione al Parlamento di un progetto unitario, in cui le connessioni di cui s'è detto siano riguardate complessivamente e le relative scelte improntate a razionalità ed efficienza, individuando anche priorità di «funzioni» e di obiettivi da perseguire.

L'effettuazione di ricerche sui vari segmenti della materia, proiezioni e simulazioni di immaginate ipotesi di soluzione, approfondimenti su taluni paventati effetti sono considerati, in un'ampia prospettiva, presupposti non rinunciabili per un intervento, se non definitivo, profondamente incisivo e razionalizzatore della completa problematica.

Tentazione, questa, legittima: che si scontra, tuttavia, per quanto ha tratto alla materia locatizia, con la realtà caratterizzata da gran numero di esecuzioni («sfratti») che, tendenzialmente, andrà ad aumentare.

In proposito va rammentato che il legislatore del 1978, oltre l'auspicio di uno sviluppo dell'edilizia pubblica che consentisse di soddisfare l'esigenza abitativa delle categorie socialmente ed economicamente più deboli, aveva la convinzione che anche il mercato «privato» potesse trovare un suo equilibrio, tale da soddisfare le esigenze degli aspiranti fruitori del bene «casa».

Ciò non è avvenuto, almeno nella misura auspicata, ed è stato fatto largo uso dell'istituto della «finita locazione». In particolare, i contratti provenienti dal «vecchio» regime di vincolo erano stati «prorogati» per periodi scadenti tra il 31 dicembre 1982 ed il 31 dicembre 1983; a tali scadenze, peraltro, vi era stata una sorta di rinnovazione (quadriennale), forse dovuta anche a talune difficoltà di lettura circa l'obbligo della disdetta ed alla decisione della Corte di cassazione che reputava l'esistenza di un siffatto obbligo (Cassazione 15 febbraio 1985, n. 1289). Le richieste per «finita locazione» si sono quindi affacciate in maniera massiccia alle successive scadenze del 31 dicembre 1986, 30 giugno 1987 e 31 dicembre 1987, con conseguente pronuncia di un elevato numero di provvedimenti di rilascio, molti dei quali non affacciatisi ancora sul momento «esecutivo» vero e proprio, stante la dilazione accordata dal pretore ai sensi dell'articolo 56 della legge n. 392 del 1978.

In tale situazione, proprio di fronte alla pressante situazione di tante famiglie «senza tetto», il legislatore è intervenuto appunto sul «momento esecutivo», dilazionando o sospendendo l'esecuzione di tali provvedimenti: da ultimo fino alla data del 30 aprile 1989 con il decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551.

La data del 31 dicembre 1988 è dunque una scadenza che non è lecito nè corretto ignorare, e per la quale deve essere offerta una qualche scelta che dia al problema una soluzione il meno possibile traumatica; ipotizzando che eventuali nuove sospensioni potrebbero presentare un certo rischio di essere reputate in contrasto con i principi della nostra Carta fondamentale.

In tale situazione è parso opportuno optare per un intervento normativo che, pur al di fuori di ogni ambizione o suggestione di definitività in una materia di tale magmaticità, non si riduca ad un «tampone» limitato ad un mero rinvio delle questioni, ma offra la proposta di talune linee, idonee a dare delle soluzioni, in un equilibrio che, insoddisfacente forse in assoluto, possa recepire soluzioni globalmente accettabili, in relazione a quanto affacciatisi nel settore in questione dal 1978 ad oggi.

Da ciò la presente iniziativa limitata alla revisione di uno dei momenti del problema «casa», e cioè della legge 27 luglio 1978, n. 392, dell'equo canone, reputata da tutti non rispondente alle mutate esigenze.

Il che non significa accantonamento degli altri profili o degli studi di supporto; ma soltanto particolare urgenza di un intervento, in una logica unitaria che non deve essere scalfita, che non si intende abbandonare e che deve restare a fondamento di ulteriori iniziative legislative da attuare nel prosieguo.

3. GLI STUDI EFFETTUATI.

Per altro verso, la legge n. 392 del 1978 ha presentato, forse anche per le sue complessità e per le tante novità introdotte, una serie di discrasie sul piano più strettamente tecnico-giuridico, anche con profili di dubbi sulla legittimità costituzionale di talune scelte.

Meritorie sul punto sono state le decisioni della Corte costituzionale, che hanno espunto una serie di disposizioni, hanno indicato i criteri fondamentali per la lettura di talune norme, hanno ribadito la correttezza costituzionale di talaltre.

Ne è venuto fuori un sistema non privo di una sua compiutezza, alla quale ha contribuito anche la copiosa giurisprudenza, di legittimità e di merito, che ha risolto - a volte anche con pronunce costantemente conformi - i tanti minuti problemi che, nel rapporto inquilino-locatore, tendono di continuo a porsi.

E tanto la giurisprudenza costituzionale (sentenza del 22 aprile 1986, n. 108) che quella di legittimità (sentenza del 15 febbraio 1985, n. 1289) hanno sottolineato questa organicità di disciplina della materia locatizia che si rinviene nella legge n. 392 del 1978 e nel codice civile.

Nel momento applicativo, peraltro, è emerso il permanere di taluni punti abbisognevole di ritocchi meramente tecnici, per evitare le occasioni di litigiosità nel rapporto locatizio. Su tale versante, da tempo presso il Ministero di grazia e giustizia ha operato un «gruppo di lavoro» (del quale sono stati chiamati a far parte magistrati dei diversi uffici giudiziari d'Italia che trattano la specifica materia, non-

chè rappresentanti del Ministero dei lavori pubblici), proprio per procedere alla ricognizione critica dell'attuale disciplina del contratto di locazione e per individuare possibili rimedi.

Dei risultati del lavoro di questo «gruppo» si è tenuto conto nella formulazione di alcune disposizioni, involgenti questioni di natura prevalentemente tecnico-giuridica, recependone il contenuto e le motivazioni che ne hanno spiegato l'iter argomentativo.

Si sono del pari tenuti presenti i precedenti progetti - di iniziativa governativa e parlamentare - che già erano stati proposti.

4. LA COMMISSIONE GIACOBBE.

La necessità di fare una sorta di «inventario» dei problemi più attuali e più sofferti; di cogliere i diversi profili in maniera articolata o, per taluni versi, del tutto antitetica; di portare in superficie le aspettative degli operatori del settore; di dare il giusto rilievo a quelle associazioni che - sia pure da posizioni diverse - hanno arricchito in questo periodo il dibattito su un tema di ampio spettro, con atteggiamenti sempre coerenti e finalizzati, pur nella tutela di interessi diversi, alla ricerca di soluzioni di valenza obiettiva, sono stati i motivi che hanno indotto il Ministro dei lavori pubblici a costituire una Commissione che studiasse i contenuti di uno schema di provvedimento normativo da sottoporre all'esame del Parlamento e, prima ancora, delle forze politico-sociali.

Alla Presidenza di essa è stato chiamato il professor Giovanni Giacobbe, docente universitario e già magistrato; ne hanno fatto anche parte i rappresentanti di altre Amministrazioni istituzionalmente interessate al tema.

Non era nelle aspettative del Ministro, e forse neppure nei compiti della Commissione, che dai lavori potesse emergere un testo sul quale tutte le componenti fossero d'accordo: non era la Commissione, infatti, un punto per mediazioni politiche - che devono essere ricercate nelle sedi istituzionali - anche se il contributo da parte di tutte le componenti è stato puntuale e prezioso.

Nel corso dei lavori in esito ad un dibattito a volte serrato, ma sempre costruttivo, è emersa

tutta quanta la difficoltà della ricerca di soluzioni idonee a soddisfare le diverse aspettative; il diverso modo di lettura di alcune norme; la tendenza a risolvere il problema «casa» in maniera globale, ovvero di reputare comunque valido un intervento sulla materia locatizia.

Proprio la sensazione dell'importanza di tale dialettica è il fondamento delle disposizioni, contenute nel presente disegno di legge, che valorizzano la partecipazione ai momenti attuativi del progetto che si propone delle componenti sociali, attraverso l'istituzione e l'operatività di apposite commissioni, nelle quali le stesse siano rappresentate.

5. LA SCELTA DELL'OBIETTIVO.

La situazione attuale degli «sfratti», il dibattito emerso in seno alla Commissione Giacobbe, l'insufficienza dell'edilizia pubblica a rispondere alla domanda di case, l'inadeguatezza del patrimonio degli enti a soddisfare (sia nella quota riservata agli sfrattati, sia nel contesto più generale) la domanda di alloggi in «affitto», hanno reso prioritario l'obiettivo di tentare quella «più equilibrata diffusione della domanda sul patrimonio abitativo esistente» (secondo le già richiamate dichiarazioni programmatiche), tentando di recuperare al mercato locatizio gli alloggi che, nell'attuale situazione, i proprietari non intendono locare.

Da ciò l'esclusione dall'«equo canone» - fra l'altro - di quanto verrà costruito in epoca successiva all'entrata in vigore della nuova normativa.

A ciò si accompagna una lievitazione dell'equo canone e un allargamento delle situazioni di esclusione dell'applicabilità dello stesso, per avviare quella «liberalizzazione progressiva del mercato», anch'essa oggetto di impegno da parte del Governo.

Questo allargamento viene, in particolare, a coinvolgere - oltrechè gli alloggi «nuovi» - quelli di lusso (categoria catastale A/1); taluni immobili di particolare pregio, da individuarsi da parte dei consigli comunali; quelli integralmente restaurati o completamente ristrutturati dopo l'entrata in vigore della nuova normativa, agevolando così quel recupero dei centri

storici che i meccanismi della legge n. 392 del 1978 non hanno reso possibile; quelli siti in comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti.

Il «prezzo» per il godimento dell'alloggio viene così affidato alla libera contrattazione in un maggior numero di situazioni rispetto a quelle considerate dall'attuale normativa (che, ovviamente, restano ferme).

6. LE NUOVE ESIGENZE DEGLI INQUILINI.

L'aggettivazione «nuove» adoperata nelle richiamate dichiarazioni programmatiche, sottolinea fortemente come, nella ricerca dell'auspicato equilibrio, debba guardarsi al significato dell'abitazione nell'attuale momento, tenendo conto di quanto è emerso nell'ultimo periodo.

Non è questa la sede per soffermarsi sul significato dell'abitazione, sul suo valore nel modo di conformarsi di una zona (e della predisposizione dei relativi servizi), sulla traumaticità di uno sfratto immotivato. Pare utile però richiamare due insegnamenti che, per la loro provenienza, acquistano particolare significato.

Ed invero, la Corte costituzionale - con le recenti sentenze 25 febbraio 1988, n. 217, e 7 aprile 1988, n. 404 - ha fortemente sottolineato il significato del «diritto all'abitazione» che - è detto - «rientra, infatti, fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione». In breve, creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana, sono compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso (sentenza n. 217 del 1988).

La Corte, peraltro, aveva già riconosciuto «doveroso da parte della collettività intera impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione» (sentenza n. 49 del 1987).

Con la pronuncia più recente (riguardante la possibilità per il convivente di succedere nel

rapporto locatizio) - dopo un richiamo a quell'indirizzo che «tendeva a costruire il diritto all'abitazione come un diritto soggettivo perfetto, destinato a rendere sempre pozio- re la posizione del locatario su quella del locatore, suggerendo come modello la disciplina francese e tedesca della locazione abitativa a tempo indeterminato con recesso del locatore solo per giusta causa» è osservato che le precedenti sentenze, «pur espresse in ordine allo specifico *favor*, di cui all'articolo 47, secondo comma, della Costituzione, per l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, hanno una portata più generale ricollegandosi al fondamentale diritto umano all'abitazione riscontrabile nell'articolo 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo (New York, 10 dicembre 1948) e nell'articolo 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali (approvato il 16 dicembre 1966 dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite e ratificato dall'Italia il 15 settembre 1978)».

Quanto il legislatore, nel contesto della legge n. 392 del 1978, detta, all'articolo 6, rubricandolo «Successione nel contratto», «esprime il dovere collettivo di impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione, dovere che connota da un canto la forma costituzionale di Stato sociale, e dall'altro riconosce un diritto sociale all'abitazione collocabile fra i diritti inviolabili dell'uomo di cui all'articolo 2 della Costituzione» (sentenza n. 404 del 1988).

Le stesse esigenze sociali, lo stesso obbligo di farsi carico del problema «casa» anche se riguarda i più deboli, sono poste fortemente in luce nella *Sollicitudo rei socialis* di Giovanni Paolo II, che riguarda quella dell'abitazione come un'esigenza imprescindibile dell'uomo in tutte le latitudini.

7. LA DURATA DEL CONTRATTO ED IL RINNOVO OBBLIGATORIO: SCELTA DI UN MODELLO.

Le finalità di equilibrio - più volte sottolineate - sono dunque individuate nella ricerca di una maggiore durata del rapporto locatizio che tuteli il «diritto all'abitazione» dell'inquilino, affidata tuttavia all'autonomia delle parti;

in una lievitazione del corrispettivo, che dia un reddito maggiormente appetibile all'investitore immobiliare; in una individuazione di una linea di progressiva liberalizzazione, attraverso l'esclusione del «prezzo» legalmente determinato, di larghe fasce di rapporti locatizi. Una razionalizzazione del momento «condominiale» - con allargamento di oneri e di correlative facoltà per il conduttore - concorre poi ad evitare, nell'auspicata nuova situazione di rapporti meno incerti, litigiosità comunque dannose.

La scelta, nel presente provvedimento, è così caduta sulla formulazione di un ventaglio di possibili tipologie contrattuali, affidando alla autonoma contrattazione fra le parti l'individuazione di quella ritenuta opportuna e compatibile fra le diverse esigenze: partendo dall'attuale forma contrattuale - il contratto quadriennale con recesso per finita locazione - si sono ipotizzati due ulteriori tipi di contratto: il primo di durata inferiore a quattro anni; il secondo con la rinnovazione di quattro anni in quattro anni, salva la facoltà di disdetta per giusta causa. Quanto al trattamento economico, fermo restando quanto già previsto dalla legge n. 392 per la vigente tipologia contrattuale, si è previsto un canone inferiore del 10 per cento per il contratto inferiore a quattro anni e un canone superiore del 10 per cento per la tipologia locativa di maggior durata.

Nella indicazione della «giusta causa» si sono individuate talune situazioni già note al nostro sistema (articolo 59 e articolo 29 della legge n. 392 del 1978); per la sua natura di disdetta motivata si è poi privilegiata, nelle situazioni di destinazione dell'immobile ad esigenze del locatore o dei suoi congiunti, l'intenzione, senza richiedere alcuna necessità.

È stata ancora espressamente prevista l'intenzione del locatore di alienare l'immobile, ponendo in tal caso il diritto di prelazione del conduttore, del quale diritto si è disegnato il meccanismo secondo il paradigma previsto nella legislazione agraria, anche per poter utilizzare, nella soluzione delle situazioni, la copiosa e preziosa giurisprudenza formatasi in relazione a quella materia.

Tale meccanismo di durata è parso ovviamente incongruo allorchè, con la disponibilità dell'alloggio, il conduttore intenda soddisfare

esigenze che, pur abitative, rispondano, invece, ad un bisogno temporaneo, in relazione ai più disparati motivi: frequenza di corsi scolastici, permanenza, per un periodo determinato, in una città per motivi di lavoro, diporto, salute, villeggiatura, eccetera.

In tale prospettiva, affidando all'autonomia delle parti il calibrare la durata del rapporto si da attuare siffatto interesse di abitazione temporanea, è sembrato per altro verso necessario un obbligo di specificazione dell'esigenza del conduttore; mentre, per altro verso, è stata reputata equa una minore redditività del bene.

8. IL CONTENUTO DEL RAPPORTO.

La tendenziale ed auspicata stabilità del rapporto locatizio nel tempo crea la necessità di un più intenso coinvolgimento dell'inquilino sia nella manutenzione del bene «casa», sia nei rapporti con il condominio.

La specificazione di tali contenuti, per quanto attiene al momento economico, viene demandata al Ministero dei lavori pubblici: è questa una scelta di metodo, già attuata in applicazione dell'articolo 21 della legge n. 392 del 1978, che vuole privilegiare rispetto ad astratte definizioni giuridiche, che potranno trovare esplicitazione solo in esito al sedimentarsi di una corposa giurisprudenza e, quindi, scontato necessariamente un periodo d'incertezza, un metodo di individuazione analitica del contenuto dell'obbligazione. L'intervento nelle conseguenti scelte delle commissioni di cui s'è detto e la possibilità di rivedibilità delle scelte stesse, rendono tale metodo più certo, più agile e più comprensibile e, quindi, tendenzialmente idoneo ad eliminare ogni litigiosità nel settore.

In particolare, su tale profilo, può osservarsi quanto segue.

a) Riparazioni dell'immobile.

Nel sistema codicistico, il locatore deve eseguire, durante lo svolgimento del rapporto, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di «piccola manutenzione» che sono a carico del conduttore (articolo 1576) e che

sono quelle «dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso» e non da «vetustà o da caso fortuito» (articolo 1609).

Allorchè si pone la necessità delle riparazioni il conduttore deve darne avviso al locatore e - ove esse siano urgenti - può eseguirle direttamente, salvo rimborso (articolo 1577).

Siffatta disciplina dà luogo a notevoli incertezze, con conseguente litigiosità, sia per quanto concerne l'esatta individuazione della «piccola manutenzione», sia per le obiettive difficoltà di determinare l'«urgenza» delle riparazioni che il conduttore può eseguire direttamente.

La soluzione che si è immaginata tende, anzitutto, ad individuare con la massima analiticità le riparazioni a carico del conduttore: a tal fine, reputandosi eccessivamente rigida la predisposizione normativa di una tabella da allegare alla legge (secondo uno schema già adoperato, in tema di tutela delle acque dall'inquinamento, dalla legge 10 maggio 1976, n. 319), è parso opportuno affidare al Ministero dei lavori pubblici l'emanazione di un apposito provvedimento, con previsione di una sua periodica rivedibilità, mutuando il meccanismo già adoperato dalla legge n. 392 del 1978 in merito allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

Quanto agli interventi manutentivi che sono a carico del locatore, per ovviare alle situazioni di inerzia di esso, è sembrato utile recuperare un meccanismo utilizzato dalla legislazione vincolistica (articolo 41 della legge 23 maggio 1950, n. 253) e consentire così al conduttore di effettuare egli stesso i lavori (ovviamente non urgenti, altrimenti soccorre il secondo comma dell'articolo 1577 del codice civile), previa autorizzazione da parte del pretore.

b) *Riparazioni straordinarie.*

Giova, in argomento, rammentare che, con riferimento esclusivo agli immobili adibiti ad uso di abitazione, l'articolo 23 della legge n. 392 del 1978 prevede che - ove si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione e per evitare maggiori danni..., o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità - il locatore può chiedere

l'integrazione del canone nella misura dell'interesse legale sul capitale impiegato; essa entra a far parte del corrispettivo e viene quindi (ex articolo 24 della legge) ad essere aggiornata sulla base della svalutazione ISTAT.

Siffatto meccanismo, alla luce dell'esperienza, è da credere del tutto insoddisfacente.

Invero, pur prescindendo dalle difficoltà della qualificazione dei lavori (in ordine ai quali non sembrano poter soccorrere le definizioni di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457), sta di fatto che l'«integrazione», venendo a costituire una sorta di nuovo coefficiente nella determinazione dell'«equo canone», resta in esso sussunta e può portare a corrispettivi diversi per immobili nelle identiche condizioni. Inoltre, potendo determinati lavori venire effettuati più volte nel corso del rapporto locatizio (magari perchè la prima riparazione è stata mal eseguita), il canone subirebbe una serie di integrazioni, pur restando il godimento dell'immobile da parte del conduttore sostanzialmente eguale.

È ancora da osservare che, in caso di nuova locazione (con diverso conduttore), appare difficilmente giustificabile il maggior prezzo specie se i benefici delle riparazioni sono ormai superati, mentre, per altro verso, ogni immobile finirebbe, nel tempo, per avere un proprio «equo canone», facendo venir meno il principio informatore della legge che a parità di condizioni dell'immobile deve corrispondere eguale canone.

Si è reputata, quindi, consigliabile l'eliminazione del richiamato articolo 23.

c) *Il conduttore ed il condominio.*

Si è già accennato all'esigenza di un maggiore coinvolgimento del conduttore nella vita condominiale, sia attraverso una sua più pregnante partecipazione al momento deliberativo, sia attraverso la previsione di un suo obbligo diretto verso l'amministratore condominiale. Conseguenti a questa impostazione sono tanto i diritti (ad essere avvisati dall'amministratore, a poter chiedere all'autorità giudiziaria la revoca dello stesso, eccetera), quanto gli obblighi (restando obbligato direttamente nei confronti dell'amministrazione condominiale, corrispondendo un anticipo sulle

spese, potendo subire il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo).

Quanto alla ripartizione delle spese, al fine di evitare la minuta litigiosità che la materia è portata tendenzialmente ad innescare, è parsa valida la soluzione di affidare - per le medesime considerazioni svolte a proposito delle riparazioni - al Ministero dei lavori pubblici l'emanazione di un apposito provvedimento, suscettibile di aggiornamenti, che individui specificatamente le spese condominiali da porre a carico del conduttore.

Si è reputato opportuno convalidare la diffusa prassi della forfettizzazione delle spese in parola in rate anticipate - contestuali al pagamento del canone - salvo conguaglio finale - tendenzialmente coincidenti con quanto approvato in via preventiva. Chè, altrimenti, almeno secondo certe interpretazioni dell'attuale normativa, sarebbe il locatore a dover anticipare le spese, potendole ripetere dal conduttore soltanto dopo l'approvazione del consuntivo.

Il diritto del conduttore a deliberare su determinate spese condominiali è stato poi esteso a tutte quelle poste dalla legge totalmente a suo carico.

d) *Il deposito cauzionale.*

Stante la funzione della cauzione, il suo limite massimo stabilito *ex lege* e la durata pluriennale dei contratti, si è posto - nella prassi e nell'interpretazione teorica e pratica - il problema dell'«aggiornabilità» annuale di essa, proprio per consentirle di garantire il locatore in relazione a quei danni che avesse a riscontrare sull'immobile al momento della riconsegna; per altro verso la corresponsione annuale al conduttore degli interessi sul deposito comporta tra le parti un ulteriore momento di «conteggio», rapportato alla fine di ogni anno (contrattuale) e quindi - in relazione agli immobili abitativi - non coincidente, se non in casi singolari, con il momento dell'aggiornamento del canone.

È sembrato così opportuno modificare l'attuale disciplina, prevedendo che gli interessi vadano ad incrementare il deposito (non aggiornabile, ma che viene ad avere così una sorta di incremento naturale che gli consente

di mantenere il suo valore reale) e siano corrisposti al conduttore al momento della restituzione del deposito alla cessazione del rapporto locatizio.

e) *Disciplina della sublocazione.*

L'articolo 2 della legge n. 392 del 1978 - in deroga all'articolo 1594 del codice civile (per il quale la facoltà del locatore di concedere in sublocazione l'immobile costituisce un effetto naturale del negozio) - stabilisce il generale divieto della sublocazione totale che può essere superato dal consenso del locatore. La regola codicistica viene invece mantenuta in relazione alla sublocazione parziale, consentita al conduttore, salvo patto contrario, previa comunicazione al locatore, nella quale siano indicati la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

La norma non precisa i criteri per stabilire quando la sublocazione debba intendersi totale o parziale se non con riferimento alla misura del godimento attribuito al subconduttore in relazione all'intero immobile ovvero ad una porzione di esso (argomentato *ex* articolo 2, comma secondo, laddove nella sublocazione parziale viene in considerazione il numero dei vani sublocati); l'articolo 59, n. 7), tuttavia, mostra di equiparare alla sublocazione totale il caso in cui il conduttore, avendo sublocato soltanto in parte l'immobile, non ne occupi con continuità la parte residua.

La diversa disciplina tra sublocazione totale e parziale viene giustificata dalla considerazione che la locazione della casa di abitazione soddisfa un bisogno primario del conduttore, degno di protezione sino a quando esso resti collegato all'immobile locato senza interruzione della continuità abitativa: sicchè la sublocazione totale, che denuncia di per sè la disponibilità di altro alloggio da parte del conduttore, ed induce la presunzione (ancorchè soltanto relativa) di un suo intento speculativo, è sottratta all'esclusiva facoltà del conduttore medesimo e rimessa all'autorizzazione del locatore. La sublocazione parziale, invece, che lascia il conduttore nella detenzione dell'alloggio e può essere determinata anche da fondate ragioni (sproporzione dell'alloggio stesso rispetto alle reali esigenze del-

l'occupante; eccessività del canone rispetto alle sue condizioni economiche; necessità di dare sistemazione abitativa ad altri soggetti, eccetera), non è subordinata ad un atto permissivo del locatore, ma comporta solo un onere di comunicazione, che consenta a quello gli opportuni controlli.

L'articolo 2 della legge n. 392 del 1978 non precisa neppure se la facoltà di sublocazione riguardi la sola concessione al subconduttore all'uso abitativo ovvero se essa possa comportare anche un uso diverso dell'abitazione. Inoltre, a differenza di quanto previsto dalla previgente legislazione vincolistica (articolo 21 della legge n. 253 del 1950) e dalla stessa legge dell'«equo canone» in tema di recesso, nessuna presunzione è stata introdotta per stabilire l'esistenza della sublocazione, così come non è precisata l'eventuale sanzione in cui incorra il conduttore che abbia omesso la comunicazione od effettuato una comunicazione non veritiera.

È parso così che un corretto inquadramento dell'istituto in esame deve tener conto dei riflessi che la legge dell'«equo canone» proietta sull'autonomia privata, nonché dei richiamati inconvenienti. Si è reputato quindi opportuno mantenere il generale divieto di sublocazione totale e consentire il contratto derivato solo in conseguenza di preventivo consenso del locatore e in relazione al solo uso abitativo (anche transitorio).

In relazione a tale ultimo profilo, va rammentato che, nella disciplina attuale, si pone il problema della identificazione del regime giuridico applicabile ad un rapporto che, relativamente al medesimo immobile oggetto del contratto, trovi eventuale concorso tra uso abitativo ed uso diverso, quest'ultimo messo in atto dal conduttore con la stipulazione di una sublocazione parziale ad uso non abitativo: potrebbe così ipotizzarsi l'esperibilità dell'azione ex articolo 80, ovvero determinarsi il mutamento del regime giuridico originario od ancora lasciarsi immutata - nel rapporto locatore/conduttore - l'originaria disciplina dell'uso abitativo.

La sublocazione parziale, poi, è stata considerata come causa di legittimo esercizio della facoltà di diniego di rinnovo, ponendo una sorta di presunzione di sublocazione totale

qualora il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non ne occupi con continuità la parte residua (ovvero l'intero in comune con il subconduttore) venendosi in tal modo per implicito a stabilire, altresì, che costituisce sublocazione parziale il godimento insieme o in comune di tutto l'immobile ad opera del conduttore e degli altri soggetti cui l'alloggio sia stato concesso in sublocazione.

È parso, infine, utile considerare, quale generale presunzione dell'esistenza della sublocazione, il caso dell'immobile occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o a lui legate da vincoli di parentela e/o di affinità (entro un certo grado), salvo che si tratti di ospiti transitori o di persone che si sono trasferite nell'immobile insieme al conduttore o della persona con lui convivente *more uxorio*.

f) *Successione nel contratto.*

La normativa che si propone intende anzitutto adeguarsi a quanto stabilito dalla Corte costituzionale con la richiamata sentenza n. 404 del 1988 che impone di precedere tra i successibili:

- a) il convivente *more uxorio* in caso di morte del conduttore;
- b) il convivente, in caso di allontanamento del conduttore, allorchè vi sia prole naturale;
- c) il coniuge separato di fatto, qualora si sia così convenuto.

Si sono considerate altresì le difficoltà alle quali va incontro il locatore nell'identificare la nuova controparte, ignorando sovente chi siano le persone succedute nel contratto: con il rischio, che si constata nella prassi giudiziaria, di vedere proporre opposizione all'esecuzione del titolo, ottenuto nei confronti di taluni eredi da parte di altri soggetti sulla base di una loro pretesa successione nel contratto.

Scartata l'idea di una notifica degli atti «impersonalmente» agli eredi nell'ultimo domicilio del defunto (o del conduttore «allontanatosi»), per i riflessi che una tale scelta avrebbe comportato sul piano dei principi, si è pretesa - per il caso di morte del conduttore e recuperando taluni spunti presenti nella legi-

slazione vincolistica - la «convivenza anagrafica dei successibili»; nell'ipotesi di allontanamento, è stato invece posto un obbligo di comunicazione, sicchè il locatore possa essere a conoscenza dell'avvenuta concessione e della sua «nuova controparte».

Sarà colui che ha interesse a regolarizzare la situazione a dare siffatta comunicazione, restando il contratto sino a tale momento in capo all'originario conduttore.

Onde evitare l'insorgere di convivenze al capezzale del vecchio parente morente, è stata creduta opportuna la previsione di un periodo minimo (indicato in un anno) di durata della convivenza stessa, affinchè la successione possa aver luogo.

È stato, in ultimo, reputato utile specificare che tale disciplina sostituisce quella prevista in via generale, in materia locatizia, dall'articolo 1614 del codice civile, e che la successione dei vari soggetti tranne il caso del coniuge e del convivente *more uxorio* (situazioni ipotizzate, secondo *l'idquod plerumque accidit*, alternative) avviene in maniera congiunta, con ciò recependo un antico indirizzo della Suprema Corte (Cassazione 20 aprile 1962, n. 796).

9. L'«EQUO CANONE».

Pur essendo da più parti l'attuale meccanismo di determinazione del canone reputato farraginoso, complesso ed eccessivamente articolato - ed è questo un profilo sul quale, in seno alla Commissione Giacobbe, tutti gli interventi sono stati sostanzialmente conformi - nella mancanza di un affidabile catasto devesi reputare che il meccanismo dei coefficienti sia quello che, a tutt'oggi, fotografa nel modo migliore, o, se si vuole, nella maniera meno peggiore - il modo d'essere ed il valore di un appartamento.

Procedendo in tal senso, è sembrato opportuno apportare quei ritocchi idonei a conferire al «prezzo» per la locazione una migliore correttezza, soprattutto in relazione a particolari situazioni ed a ristabilire l'auspicato equilibrio anche per realizzare la finalità di invogliare molte persone a rimettere sul mercato locativo i loro beni, proprio in vista di una remunerazione che appare «interessante».

Su tali premesse, le modifiche che si pongono sono le seguenti:

a) *Superficie convenzionale.*

L'articolo 13 della legge n. 392 del 1978 ha previsto alcuni correttivi a favore dei «piccoli» appartamenti, particolarmente appetiti da larghe fasce di utenza. La formulazione della norma, tuttavia, è apparsa immediatamente inesatta attribuendo ad alcune unità immobiliari una superficie convenzionale superiore a quella di unità immobiliari con superficie reale leggermente maggiore.

Tale discrasia - già rilevata anche nella prima relazione al Parlamento - è stata eliminata dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 236 del 1987.

In relazione a ciò viene proposta l'aggiunta all'articolo 13 di un ultimo comma che elimina l'inconveniente di cui s'è detto.

b) *Costo base.*

Si è quindi posta l'opportunità di una riconsiderazione del costo base per tutti gli immobili già costruiti (per il «nuovo», infatti, non si applica l'«equo canone»), da fissarsi in maniera unitaria alla data del 31 dicembre 1988, tenendo conto della situazione verificatasi.

Tali costi base dovranno essere pertanto ricalcolati.

Il costo base così determinato porterà, come già avviene per gli immobili costruiti dopo l'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, l'aggiornamento al 1° gennaio di ogni anno, su base dicembre 1988-dicembre degli anni in considerazione. Il che comporterà una maggiore facilità nei rapporti tra le parti ed una unicità di disciplina.

c) *Coefficienti correttivi.*

Proprio in considerazione della rigidità della maglia interpretativa delle condizioni dell'immobile affidata ai coefficienti correttivi del costo base legislativamente prefissati, la proposta attuale affida alla sede amministrativa - rappresentata dalla Commissione nazionale presieduta dal Ministro dei lavori pubblici e

costituita da rappresentanti delle Amministrazioni dello Stato interessate e da quelli delle parti sociali - da un lato, l'individuazione degli elementi necessari alla caratterizzazione della qualità complessiva dell'immobile locato - sia attraverso gli elementi già introdotti dal legislatore del 1978 (categoria catastale, classe demografica, vetustà, stato di conservazione, eccetera), sia con l'individuazione di tutta una serie di possibili nuovi indicatori della condizione generale e complessiva dell'immobile, in relazione principalmente al suo contesto urbano - dall'altro, la fissazione dei valori dei coefficienti-funzione degli elementi individuati.

d) *Indicizzazione e variazione del canone.*

Per quanto riguarda l'aggiornamento del canone, il disegno di legge in esame prevede che esso avvenga sulla base dell'intera variazione dell'indice ISTAT del costo della vita.

In linea, poi, con la graduale attuazione della proposta di legge, si è inteso evitare che i canoni determinati a seguito delle variazioni apportate, con riferimento ai coefficienti correttivi e all'aumento previsto nel caso della tipologia contrattuale di lunga durata, abbiano un impatto troppo gravoso sia per i conduttori che per la dinamica inflazionistica: pertanto, si è stabilito che l'aumento non può superare annualmente la sesta parte della differenza che si viene a determinare tra il canone ad oggi dovuto e quello risultante dall'applicazione delle norme proposte.

10. AMBITO DI APPLICAZIONE.

Si è già detto come, nella visione di un inizio di liberalizzazione di mercato, si sia allargato il numero dei casi in cui non trova applicazione la disciplina dell'equo canone. Pare opportuno avvertire che, tuttavia, la tutela del diritto all'abitazione - prescindendo dal momento economico - è stata reputata valida, quanto ai meccanismi della legge, anche in relazione alle individuate situazioni di esclusione.

Restano ferme, invece, le previsioni di cui all'articolo 26 della legge che affidano talune locazioni alla disciplina codicistica ovvero alla

legislazione di settore. In particolare, per quanto attiene alle locazioni cosiddette transitorie, reputandosi che anche la maggior parte delle esigenze abitative di natura transitoria siano meritevoli di tutela e rispondano ad obiettive motivazioni, si sono poste come eccezioni al regime di equo canone i casi di locazioni a scopo di «diporto» e di «villeggiatura».

Quest'ultima specificazione è parsa necessaria in quanto in molte situazioni la villeggiatura potrebbe non rientrare nel diporto; per altro verso la considerazione delle caratteristiche turistiche di molte zone del nostro Paese ha reso sconsigliabile la fissazione di un «tetto» per il canone di locazione delle abitazioni destinate a tale uso.

Tale opzione, tuttavia, porta l'indubbia conseguenza che, in tali zone, resteranno le difficoltà di reperire alloggi in locazione per soddisfare l'esigenza di abitazione primaria.

Quanto alle locazioni relative agli alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata, si è precisato che - pur nell'inapplicabilità della normativa *de qua* - il canone non può comunque superare quello «equo»; e ciò in ossequio a quanto ha deciso la Corte costituzionale con la sentenza n. 155 del 1988.

11. COMMISSIONE PER LA DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE.

La tensione che si è determinata, nell'ambito del rapporto di locazione, tra proprietario locatore e conduttore, della quale segno evidente si è constatato nel corso dei lavori della Commissione istituita da questo Ministero, ha suggerito l'opportunità di prevedere l'istituzione di una Commissione rappresentativa dei contrapposti interessi, avente la funzione di intervenire nelle fasi più acute di contrasto nell'attuazione del rapporto di locazione.

La composizione di detta Commissione, comportando la presenza di tutte le posizioni rilevanti, costituisce valido elemento per ritenere che l'intervento di essa nell'attuazione del rapporto sia acquisito dalle parti sociali.

Del resto, l'esigenza che le parti sociali contribuiscano direttamente alla gestione dei

rapporti che le vedono coinvolte è ormai avvertita in tutte le sedi e pertanto appare opportuno darvi attuazione anche nel settore delle locazioni.

Con questo spirito il disegno di legge ha disciplinato la composizione, le modalità operative, gli ambiti dell'intervento della Commissione, nella fiducia che l'operato di essa, oltre a contribuire alla soluzione delle tensioni sociali, costituisca idonea spinta per ridurre il ricorso alla giurisdizione con evidenti benefici, non soltanto per le parti interessate, ma anche per l'organizzazione giudiziaria che dovrebbe essere alleggerita dal rilevante numero di controversie che finora si sono sviluppate in ordine al contratto di locazione.

Sulla base di questo principio, è stata prevista la possibilità, affidata al prefetto, di costituire, in considerazione della condizione del mercato abitativo locale, analoga commissione provinciale.

12. OSSERVATORIO PERMANENTE DELLA CONDIZIONE ABITATIVA.

Per quanto riguarda l'Osservatorio, oltre che necessario alla conoscenza complessiva del settore, esso è strettamente funzionale allo svolgimento dei compiti delle Commissioni.

La sua realizzazione si impone per la carenza di informazioni puntuali - come quelle che si prevedono necessarie, come già detto, per lo svolgimento dei compiti di istituto di questa Amministrazione - provenienti dalle fonti statistiche ufficiali.

La spesa ipotizzabile per i prossimi tre anni ammonta complessivamente a 10 miliardi, così articolati: 5 miliardi per il 1989; 3 miliardi per il 1990 e 2 miliardi per il 1991.

Per quanto riguarda la spesa relativa al 1989, essa sarà articolata in 3,5 miliardi per ricerche e indagini di campo e in lire 1,5 miliardi per sistemi di gestione e archiviazione delle informazioni.

Per il 1990, la spesa sarà relativa all'aggiornamento ed all'ampliamento a regime delle indagini di campo (lire 2 miliardi) e all'implementazione e gestione informatica del sistema (lire 1 miliardo).

Per il 1991, la spesa sarà relativa all'aggiornamento del sistema informatico ed ai costi di gestione informatica per lire 2 miliardi.

Per gli anni successivi è prevedibile una spesa a regime di circa 2 miliardi annui.

La copertura di tale onere risulta assicurata nell'ambito delle disponibilità complessive relative ai programmi di cui all'articolo 2, lettera f), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

II. LOCAZIONI PER USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

In relazione alle locazioni degli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, la Commissione, pur nell'articolazione delle posizioni espresse dalle sue molteplici componenti, ha sostanzialmente condiviso un giudizio positivo circa il funzionamento della legge n. 392 del 1978, nella parte concernente il regime ordinario delle locazioni non abitative (articoli da 27 a 42).

Al riguardo, pertanto, sembra opportuno di conservare inalterata, nelle sue linee portanti, la vigente disciplina, anche al fine di poter meglio e più ampiamente affrontare i prioritari temi della revisione della normativa sulle locazioni abitative.

Va tuttavia segnalato che alcuni, modesti correttivi meritano di trovare ingresso nella materia, senza stravolgerne l'impianto sostanziale.

Per quanto concerne l'ambito di operatività della disciplina, sembra opportuna l'estensione della normativa sulla durata delle locazioni in esame alle cosiddette locazioni particolari, di cui all'articolo 42 della legge n. 392 del 1978, in relazione alle quali sono frequenti le controversie incentrate sull'individuazione delle categorie considerate nell'articolo suddetto (ad esempio è discusso se le attività scolastiche svolte ai fini di lucro siano da ricondurre tra le attività di impresa di cui all'articolo 27, ovvero relegate tra le particolari attività contemplate dall'articolo 42).

In definitiva, se le attività particolari di cui all'articolo 42 sono ritenute meritevoli di specifica considerazione, non si ravvisa ade-

guata ragione per sottoporle ad una disciplina costituita dal «ritaglio» di alcune norme vigenti per le locazioni non abitative. Beninteso, con esclusione, anche nella nuova divisata collocazione, delle forme di tutela specifica (indennità di avviamento, prelazione, cessione del contratto), che valgono soltanto per quelle attività imprenditoriali che sono caratterizzate dal contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Circa la durata delle locazioni per uso diverso dall'abitazione, si è proposto il meccanismo del rinnovo di sei anni in sei anni (o di nove in nove per le locazioni alberghiere), in difetto di giusta causa.

Ne deriva la soppressione dell'articolo 40 della legge n. 392 del 1978, concernente la prelazione del conduttore ai fini della nuova locazione alla scadenza del secondo periodo (di sei o nove anni) di vigenza del contratto.

Tale estensione del meccanismo del diniego di rinnovo, solo per giusta causa, alle varie successive scadenze, ha comportato l'introduzione di sanzioni per la mancata realizzazione della giusta causa prospettata come motivo di diniego di rinnovazione.

È stata poi considerata l'esigenza di armonizzare il regime delle locazioni non abitative con quelle abitative in materia di oneri accessori, spese di registrazione, deposito cauzionale, eccetera, adeguando il rinvio attualmente effettuato dall'articolo 41 della legge n. 392 del 1978.

III. FONDO SOCIALE

Come è noto, la normativa contenuta nella legge n. 392 del 1978, in ordine alla istituzione del Fondo sociale diretto a consentire l'integrazione del canone di locazione per quei conduttori che si trovino in difficoltà di natura economica, non ha avuto pratica attuazione, per svariate ragioni. Tuttavia, l'esigenza che aveva ispirato quella normativa è attuale, soprattutto per determinate categorie di utenti.

Per garantire le fasce sociali più deboli è stata prevista infatti la costituzione di un Fondo sociale: prefissata la soglia reddituale e

l'incidenza ammissibile dell'ammontare annuo del canone sul reddito (requisiti soggettivi) e i limiti di superficie dell'immobile (requisito oggettivo) come condizioni che consentono l'accesso al Fondo, l'integrazione viene concessa in funzione del numero delle richieste e dell'ammontare delle disponibilità finanziarie del Fondo sociale.

Il Fondo è costituito presso la Tesoreria Centrale ed è destinato all'integrazione del canone eventualmente modificato dal presente disegno di legge.

Come già rilevato, l'integrazione - il cui ammontare è determinato, con delibera del consiglio comunale, in base alle domande pervenute ed alle disponibilità finanziarie di ciascun fondo - è subordinata alla triplice condizione che:

a) il reddito annuo imponibile del conduttore e delle persone con esso conviventi non superi il limite di reddito definito per l'accesso alle assegnazioni di edilizia sovvenzionata (11 milioni più 1 milione per figlio);

b) l'entità del canone annuo non sia inferiore al 20 per cento del reddito complessivo *sub a*);

c) la superficie dell'immobile, in relazione ai suoi occupanti, non ecceda determinati limiti.

L'integrazione viene concessa con provvedimento del sindaco a domanda degli interessati corredata della documentazione comprovante l'esistenza dei presupposti sopra indicati. È stato, inoltre, previsto che il nominativo di chi ottiene la concessione dell'integrazione venga trasmesso ai competenti uffici fiscali per gli accertamenti di rito, idonei a scoraggiare la presentazione di denunce dei redditi infedeli.

Il Fondo sociale viene alimentato dalle disponibilità esistenti sull'apposito conto corrente istituito presso la Tesoreria Centrale, ai sensi dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e non ancora utilizzate, pari a 161 miliardi.

Il Fondo sarà ancora alimentato da una quota pari a 15 miliardi per ciascuno degli anni 1989 e 1990 e a 20 miliardi per il 1991: somme queste stanziare dalla «legge finanziaria» 1989.

Inoltre, affluiranno al Fondo sociale le quote di contributi ex-Gescal, a valere sulle somme assegnate all'edilizia residenziale pubblica dall'articolo 22, comma 2, della legge 11 marzo 1988, n. 67, per lire 213 miliardi relativi al 1990 e lire 323 miliardi relativi al 1991. Tali disponibilità, che dovranno essere riversate presso la Tesoreria Centrale, saranno ripartite con provvedimento del CIPE, adottato su proposta del Ministero dei lavori pubblici, tra le regioni e da queste tra i vari comuni, in considerazione del numero e della composizione dei nuclei familiari in ciascuno di essi.

Sulla base del meccanismo descritto, è possibile stimare, con sufficiente approssimazione, il numero dei potenziali utenti del Fondo e l'ammontare delle risorse necessarie.

IV. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Nell'ambito dei lavori della Commissione ministeriale più volte citata si è ampiamente discusso del problema del regime transitorio, senza peraltro che fossero prospettate delle

soluzioni, essendosi il dibattito limitato a sottolineare l'importanza della questione, soprattutto in ordine alle locazioni non abitative.

Nel titolo III di questo disegno di legge sono dettate le norme essenziali dirette a dare la soluzione più idonea ed equa al problema, contemperandosi di contrapposti interessi, nel quadro delle linee fondamentali che ispirano la nuova normativa.

Il criterio di fondo che sorregge le norme transitorie dettate può essere individuato, in primo luogo, nella tendenziale indicazione verso la rinnovazione dei contratti che pervengano alla naturale scadenza dopo l'entrata in vigore della nuova normativa, ma che siano soggetti alla disciplina previgente.

In tale prospettiva, per gli immobili ad uso non abitativo si è ritenuto opportuno conferire un potere di intervento, ancorchè non vincolante per le note limitazioni che sono imposte dalla nostra Costituzione, alla Commissione per la disciplina del rapporto di locazione prevedendosi, in mancanza di intesa, l'intervento di tale Commissione limitatamente alla determinazione della data di esecuzione del rilascio.

RELAZIONE TECNICA

1. *Commissione per la disciplina del rapporto di locazione (articoli 26-ter e 26-quater).*

Il funzionamento delle Commissioni non comporterà oneri aggiuntivi per la finanza pubblica, in quanto non sono previsti gettoni di presenza per i membri partecipanti alle riunioni; inoltre il supporto tecnico di segreteria sarà assicurato, senza alcun onere, dalle strutture del Ministero dei lavori pubblici per la Commissione centrale, mentre per quelle provinciali, ove istituite, saranno gli uffici delle prefetture che provvederanno ad istruire e curare le istanze.

2. *Osservatorio permanente della condizione abitativa (art. 26-decies).*

Per quanto riguarda l'Osservatorio, la spesa ipotizzabile per i prossimi tre anni ammonta complessivamente a 10 miliardi, così articolati: 5 miliardi per il 1989; 3 miliardi per il 1990 e 2 miliardi per il 1991, e concerne in particolare spese per studi, ricerche e l'installazione di un sistema informatico.

Per gli anni successivi è prevedibile una spesa a regime di circa 2 miliardi annui.

La copertura di tale onere risulta assicurata nell'ambito delle disponibilità complessive pari a lire 103,4 miliardi, relative ai programmi di cui all'articolo 2, lettera f), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, comprendenti le attività di cui all'articolo 26-decies, come introdotto dal presente disegno di legge. Trattandosi di onere continuativo, analoga riserva finanziaria sarà prevista nei futuri programmi e, comunque, assicurata con gli ordinari stanziamenti di bilancio del Ministero dei lavori pubblici (capitolo 1124).

Il funzionamento dell'Osservatorio sarà assicurato, senza alcun onere aggiuntivo, dalle strutture del Ministero dei lavori pubblici.

3. *Fondo sociale.*

Il Fondo è costituito presso la Tesoreria Centrale ed è destinato all'integrazione del canone modificato dal presente disegno di legge.

Il Fondo sociale viene alimentato dalle disponibilità esistenti sull'apposito conto corrente istituito presso la Tesoreria Centrale, ai sensi dell'articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e non ancora utilizzate, pari a 161 miliardi (vedi conto riassuntivo del Tesoro al 31 ottobre 1988, pagina 48, Supplemento straordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 297 del 20 dicembre 1988).

Il Fondo sarà ancora alimentato da una quota pari a 15 miliardi per ciascuno degli anni 1989 e 1990 e a 20 miliardi per il 1991: somme queste stanziata dalla tabella B della legge finanziaria 1989 (legge 24 dicembre 1988, n. 541).

Inoltre, affluiranno al Fondo sociale le quote di contributi ex-Gescal, a valere sulle somme assegnate all'edilizia residenziale pubblica dall'articolo 22, comma 2, della legge 11 marzo 1988, n. 67, per lire 213 miliardi relative

al 1990 e lire 323 miliardi relative al 1991. Tali disponibilità, che dovranno essere riversate presso la Tesoreria Centrale, saranno ripartite con provvedimento del CIPE, adottato su proposta del Ministero dei lavori pubblici, tra le regioni e da queste tra i vari comuni, in considerazione del numero e della composizione dei nuclei familiari in ciascuno di essi.

Sulla base del meccanismo previsto è possibile stimare, con sufficiente approssimazione, il numero dei potenziali utenti del Fondo e l'ammontare delle risorse necessarie.

Dati recenti di fonte ISTAT (1987) si hanno riguardo alle famiglie che abitano in alloggi in affitto, le quali risultano essere 6.064.834, pari al 30 per cento delle famiglie italiane (20.228.845).

Il numero delle famiglie in affitto con un reddito inferiore a 15 milioni risulta, al 1985, di circa 2.418.000, pari al 39 per cento delle famiglie complessivamente in affitto alla stessa data.

Tenendo conto che il disegno di legge in esame prevede che l'ammontare massimo del reddito del nucleo familiare per ottenere l'aiuto del Fondo sociale non può superare gli 11 milioni annui, maggiorati di 1 milione a figlio, e che l'ampiezza media della famiglia italiana è pari a 3,2 componenti, si ottiene un reddito annuo pari a circa 12,5 milioni, che costituisce il reddito medio della famiglia assistibile.

L'intercorso aumento del reddito dalla data della rilevazione (1985) al 1988, pari a circa + 18 per cento, esclude dalla portata del provvedimento tutte le famiglie che al 1985 avevano più di 10,6 milioni di reddito annuo ($10,6 \times 1,18 = 12,508$) e, supponendo un'equa distribuzione delle famiglie rispetto alle classi di reddito, si ottiene un numero di famiglie comprese fra 0 e 10,6 milioni di reddito (rispetto ai dati del 1985) pari a 1.163.120 unità.

Per calcolare di queste famiglie quelle residenti nei comuni superiori a 20.000 abitanti (in cui si applica, secondo il presente disegno di legge, l'equo canone), è necessario procedere attraverso alcune stime, essendo gli ultimi dati disponibili riferiti al 1981.

Nel 1981 le abitazioni occupate in affitto, localizzate in comuni superiori a 50.000 abitanti, ammontavano a 3.388.550 unità, pari al 55,1 per cento del totale delle abitazioni in affitto (6.146.435).

Nel 1987 la stessa categoria di abitazioni era passata a 3.185.991 unità pari al 52,5 per cento del totale delle abitazioni in locazione (6.064.834), con una diminuzione di oltre il 6 per cento rispetto allo stesso aggregato del 1981.

Sempre con riferimento al 1981, le abitazioni in affitto soggette ad equo canone localizzate nei comuni superiori a 20.000 abitanti risultavano essere 3.824.893, pari al 62,2 per cento del totale delle abitazioni in affitto.

Dal momento che l'aggregato delle abitazioni in affitto localizzate nei comuni superiori a 50.000 abitanti (diminuito, come già detto, di oltre il 6 per cento fra il 1981 e il 1987) costituisce l'88,6 per cento delle abitazioni in locazione al 1981 realizzate nei comuni superiori a 20.000 abitanti, è possibile ipotizzare un decremento analogo, con riferimento al 1987, anche per l'aggregato maggiore (quello delle abitazioni in affitto nei comuni maggiori di 20.000 abitanti), temperato dalla più contenuta diminuzione registrata fra il 1981 e il 1987 del complesso delle famiglie in affitto (- 1,34 per cento): la diminuzione sarà, quindi, pari a circa il 5 per cento. È possibile quindi ritenere, con buona approssimazione, che nei comuni superiori a 20.000 abitanti - quelli soggetti alla disciplina economica del presente

disegno di legge - si concentri il 60 per cento circa del totale delle famiglie in affitto, pari a 3.636.438 unità.

Nonostante si ammetta generalmente che il reddito delle famiglie in affitto nei comuni superiori a 20.000 abitanti sia superiore a quello del complesso delle famiglie in affitto, si assume, prudenzialmente, che anche per l'insieme delle famiglie residenti nei comuni superiori a 20.000 abitanti la percentuale di quelle da assistere sulla base del provvedimento in esame possa essere identica, 19 per cento circa, a quella già stimata per l'aggregato generale (6.064.834 famiglie in affitto).

Applicando quindi tale percentuale (19 per cento) all'insieme delle famiglie in affitto residenti nei comuni con più di 20.000 abitanti, i nuclei familiari potenziali beneficiari del Fondo sociale risultano essere 698.204.

Nell'ipotesi che non meno di 300.000 famiglie siano già assegnatarie di alloggi di edilizia residenziale pubblica, con redditi tali da rientrare nell'aggregato precedentemente stimato e attraverso l'ulteriore limitazione del campo di applicazione della nuova normativa sull'integrazione del canone relativa ai limiti massimi di superficie dell'immobile ammessi e i previsti controlli fiscali con funzione deterrente, è prevedibile una riduzione del suddetto numero di famiglie che, pertanto, può essere stimato in non più di 350.000 unità.

Le disposizioni del disegno di legge prevedono che il conduttore possa usufruire dell'integrazione solo quando il canone richiesto superi l'incidenza del 20 per cento sul reddito.

Considerando che il canone medio si assesti a circa 225.000 mila lire mensili, pari a 2,7 milioni annui, sulla base delle stime precedentemente utilizzate, la platea degli inquilini potenzialmente assistibili sarebbe così composta:

- 31,3 per cento pari a 109.550 famiglie con reddito medio di circa 4 milioni annui (stimando come reddito minimo, per questa classe, quello della pensione sociale). A questa classe andrebbe un contributo pari a 1,9 milioni annui, risultante dalla differenza fra canone medio e canone «sopportabile»;
- 65,1 per cento pari a 227.850 famiglie con reddito medio di 7,5 milioni annui, cui spetterebbe un'integrazione del canone di 1,2 milioni annui;
- 3,6 per cento pari a 12.600 famiglie con un reddito medio annuo di 10,3 milioni con una integrazione del canone pari a 640.000 lire annue.

Dalle considerazioni ed analisi precedenti risulta che il fabbisogno complessivo per il triennio ammonta a circa 750 miliardi.

Le previsioni di stanziamento contenute nel provvedimento in esame appaiono congrue a quanto sopra esposto, in considerazione che ai 211 miliardi disponibili sul bilancio dello Stato (161 miliardi non ancora impegnati dal precedente Fondo sociale e 50 miliardi stanziati con legge finanziaria) vanno sommate le quote prelevabili dai fondi ex-Gescal stimabili in 536 miliardi nel biennio 1990-1991 (sulla base di un saggio di aumento annuo della massa salariale del 5 per cento), nonchè quelle che ciascun comune riterrà di destinare alle finalità previste dal Fondo sulla base della situazione del mercato dell'affitto locale e delle condizioni socio-economiche delle famiglie residenti.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA RELAZIONE TECNICA

Articolo 26-decies, comma 5 (vedi art. 16 del disegno di legge)

Osservatorio permanente della condizione abitativa

| | 1989 | 1990 | 1991 | TOTALE |
|---|------------------------------|------|------|--------|
| | <i>(in miliardi di lire)</i> | | | |
| 1. Spese previste | 5 | 3 | 2 | 10 |
| 2. Provvista finanziaria: | | | | |
| - articolo 2, lettera f), legge n. 457 del 1978 | 5 | 3 | 2 | 10 |

Articolo 24, commi 1, 2 e 3, del disegno di legge

Istituzione del Fondo sociale integrativo per i conduttori di immobili urbani ad uso abitativo che si trovino in disagiate condizioni economiche

| | 1989 | 1990 | 1991 | TOTALE |
|--|------------------------------|--------|---------|---------|
| | <i>(in miliardi di lire)</i> | | | |
| 1. Spese previste | 122,40 | 249,09 | 375,569 | 747,059 |
| 2. Provvista finanziaria: | | | | |
| - quote residue (articolo 78 legge n. 392 del 1978) (161 miliardi) . | 107,40 | 21,09 | 32,569 | 161,059 |
| - stanziamenti di bilancio | 15 | 15 | 20 | 50 |
| - contributi ex-Gescal | | 213 | 323 | 536 |
| TOTALE | | | | 747,059 |

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Capo I

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI
ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE

Art. 1.

(Locazioni transitorie)

1. Il secondo comma dell'articolo 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria che devono essere specificate nel contratto con l'indicazione dell'abitazione del conduttore destinata a soddisfare le sue esigenze abitative primarie. Qualora la durata della locazione transitoria sia inferiore a due anni non si applicano le disposizioni degli articoli 2, 3, 6, 9-bis, 9-ter, 10, 10-bis, 10-ter, 11-bis, 11-ter».

Art. 2.

(Disciplina della sublocazione)

1. L'articolo 2 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 2. - *(Disciplina della sublocazione)*. - 1. La sublocazione è consentita soltanto per uso di abitazione. Essa è soggetta, quanto alla determinazione del canone, allo stesso regime della locazione.

2. La sublocazione totale è ammessa solo previo consenso del locatore, da darsi con atto scritto con specificazione della persona del subconduttore, della natura delle esigenze

abitative, della durata del contratto derivato, dei vani sublocati, ovvero della modalità di essa.

3. Salvo patto contrario, il conduttore ha facoltà di sublocare parzialmente l'immobile previa comunicazione al locatore, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, degli elementi di cui al comma 2, salvo che il locatore non si opponga, con comunicazione effettuata entro trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione del conduttore.

4. Il subconduttore ha facoltà di sostituirsi al conduttore nella comunicazione stabilita dal comma 3.

5. Costituiscono motivo di risoluzione del contratto di locazione l'omessa comunicazione di cui al comma 3, nonostante diffida del locatore da farsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e decorsi trenta giorni dalla ricezione della stessa, nonchè la comunicazione non veritiera».

Art. 3.

(Inadempimento del conduttore)

1. L'articolo 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 5. - *(Inadempimento del conduttore)*. -
1. Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista nel contratto, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto dall'articolo 9, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due dodicesimi del canone annuo, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile».

Art. 4.

(Successione nel contratto)

1. L'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 6. - *(Successione nel contratto)*. - 1. In caso di morte del conduttore non trova applicazione l'articolo 1614 del codice civile e al conduttore succedono congiuntamente nel

contratto gli eredi ed i parenti ed affini entro il quarto grado, nonchè il coniuge od il convivente *more uxorio* con lui anagraficamente od abitualmente conviventi.

2. La successione avviene a favore dei parenti ed affini indicati al comma 1, del coniuge ovvero del convivente, qualora vi sia prole naturale, anche nel caso che il conduttore trasferisca altrove la sua dimora abituale effettiva cessando la convivenza nell'immobile locato, se i predetti convivevano anagraficamente od abitualmente con il conduttore da almeno un anno o comunque dall'inizio del rapporto di locazione.

3. In caso di separazione giudiziaria, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se a questo sia stato attribuito dal giudice il diritto di abitare nella casa familiare.

4. In caso di separazione consensuale o di fatto tra i coniugi, al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

5. La successione che non derivi da morte del conduttore ha effetto nei confronti del locatore dal primo giorno del mese successivo a quello in cui gli sia stata comunicata con lettera raccomandata con «avviso di ricevimento».

Art. 5.

(Oneri accessori)

1. L'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 9. - *(Oneri accessori)*. - 1. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese concernenti la prestazione dei servizi comuni e la manutenzione ordinaria delle cose e degli impianti comuni.

2. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, indicherà le spese suddette.

3. Salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore, sono a carico del conduttore le spese per il servizio di portierato, nella misura del 90 per cento, e quelle per il compenso all'amministratore del condominio, nella misura del 30 per cento.

4. Le parti possono convenire che il conduttore sia obbligato al pagamento di una somma determinata per oneri accessori unitamente ad ogni rateo di canone, salvo conguaglio annuale, in occasione del quale il conduttore potrà esercitare il diritto di cui al comma 6.

5. Per il pagamento delle somme riferentisi ai servizi di cui ai commi precedenti, il conduttore ed il locatore sono obbligati in solido nei confronti del condominio. L'amministratore non può, tuttavia, richiedere il pagamento al locatore se prima non lo ha richiesto al conduttore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento con la concessione di un termine, per l'adempimento, di almeno trenta giorni. Il locatore ha diritto, prima di effettuare il pagamento, di ottenere la prova della tempestiva richiesta al conduttore.

6. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi e, qualora non sia stato posto in condizione di esercitare i diritti di cui all'articolo 10, di prendere visione delle deliberazioni condominiali di spesa e delle relative ripartizioni. Egli ha anche il diritto di ottenere, a proprie spese, copia dei documenti medesimi, nonchè della delibera di nomina o di conferma dell'amministratore».

2. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 9 della legge n. 392 del 1978, come sostituito dal presente articolo, deve essere emanato entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 6.

(Disposizioni sull'amministratore)

1. Dopo l'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti articoli:

«Art. 9-bis. - *(Annotazione della nomina dell'amministratore)*. - 1. L'ultimo comma dell'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

“La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dal suo incarico sono annotate, su richiesta scritta dello stesso, ovvero di un condomino o di un conduttore,

alla quale deve essere allegato il relativo titolo, in apposito registro tenuto nella segreteria del comune, o della circoscrizione comunale, nel cui territorio è sito l'edificio condominiale. Il registro è pubblico».

Art. 9-ter. - *(Nomina e revoca dell'amministratore)*. - 1. Nei casi previsti dall'articolo 1129 del codice civile, la nomina e la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria può essere disposta anche su richiesta del conduttore di una unità immobiliare compresa nell'edificio in condominio».

Art. 7.

(Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini)

1. L'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 10. - *(Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini)*. - 1. Alle assemblee condominiali concernenti le spese poste interamente o prevalentemente a suo carico ha diritto di partecipare il conduttore e di esercitare, nelle relative deliberazioni, il diritto di voto in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli.

2. Il conduttore, inoltre, ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, alle assemblee condominiali in cui si discutono questioni relative alla modificazione dei servizi comuni.

3. Il condomino può intervenire, senza diritto di voto, alle assemblee condominiali di cui al comma 1.

4. I poteri di impugnativa di cui all'articolo 1137 del codice civile competono al condomino e al conduttore in relazione alle delibere adottate nelle assemblee alle quali hanno diritto di intervenire, con diritto di voto.

5. Nei casi previsti dai commi precedenti colui che provvede alla convocazione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, deve darne avviso, nei termini ivi stabiliti, tanto al condomino che al conduttore. A tal fine ognuno di essi ha l'onere di comunicare tempestivamente all'amministratore del con-

dominio le generalità del conduttore e gli estremi del contratto di locazione.

6. La disciplina dei commi precedenti si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio, purchè esistano almeno cinque conduttori. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dal proprietario, o da uno dei proprietari dell'edificio ovvero da almeno due conduttori.

7. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini».

Art. 8.

*(Integrazioni del codice civile
e del codice di procedura civile)*

1. Dopo l'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti articoli:

«Art. 10-bis. - (*Ingiunzione di pagamento*). -

1. Dopo il primo comma dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è aggiunto il seguente comma:

“Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nei confronti del conduttore obbligato al pagamento dei contributi purchè sia trascorso il termine di giorni trenta dalla relativa richiesta di pagamento, da effettuarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nonchè per la rivalsa del locatore che abbia provveduto al pagamento dei contributi stessi”.

Art. 10-ter. - (*Modifica all'articolo 658 del codice di procedura civile*). - 1. All'articolo 658 del codice di procedura civile è aggiunto il seguente terzo comma:

“Le disposizioni del primo comma si applicano anche nel caso di mancato pagamento degli oneri accessori il cui ammontare superi quello di due dodicesimi del canone annuale. Il locatore deve allegare all'atto di intimazione copia della preventiva richiesta di pagamento rivolta al conduttore dall'amministratore, nonchè documentazione attestante l'avvenuto pagamento da parte sua degli oneri medesimi”».

Art. 9.

(Deposito cauzionale)

1. L'articolo 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 11. - *(Deposito cauzionale)*. - 1. Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso non subisce aggiornamenti in relazione alla variazione degli indici ISTAT ed è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore al momento della restituzione e che costituiscono parte integrante del deposito stesso a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore».

Art. 10.

(Esecuzione e rimborso delle opere di riparazione)

1. Dopo l'articolo 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti articoli:

«Art. 11-bis. - *(Riparazione dell'immobile)*. - 1. Il locatore deve eseguire, durante il rapporto, tutte le riparazioni, eccettuate quelle a carico del conduttore che saranno indicate con decreto del Ministro dei lavori pubblici da emanare, in sede di prima applicazione, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e rivedibile con cadenza quadriennale.

Art. 11-ter. - *(Eseguibilità dei lavori da parte del conduttore)*. - 1. Qualora il locatore, trascorsi trenta giorni da quando ha ricevuto l'avviso di cui all'articolo 1577 del codice civile, non provveda ad effettuare le riparazioni, il conduttore, ferma restando la facoltà di cui al secondo comma di tale articolo, può richiedere al pretore del luogo dove è sito l'immobile l'autorizzazione a provvedere direttamente.

2. Il pretore, adito con le modalità di cui agli articoli 45 e seguenti, determina le opere che il conduttore può effettuare, fissando il termine entro il quale le stesse devono essere eseguite e il limite massimo di spesa di cui è

ammesso il rimborso nei confronti del locatore, nonchè l'importo che il conduttore può trattenere sul canone di locazione per rivalersi della spesa sostenuta.

3. Alla cessazione del rapporto, ovvero nel caso di diniego di rinnovo previsto dall'articolo 26-*sexies*, il locatore deve corrispondere al conduttore la somma ancora dovuta per il rimborso delle effettuate riparazioni, restando altrimenti sospesa l'eseguibilità del titolo di rilascio sino all'avvenuta estinzione del debito».

Art. 11.

(Superficie convenzionale)

1. L'ultimo comma dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«La superficie risultante dall'applicazione dei coefficienti di cui alle lettere *b)* e *c)* del quinto comma non può essere superiore, rispettivamente, a metri quadrati 70 e a metri quadrati 50,6».

Art. 12.

(Coefficienti correttivi del costo base)

1. L'articolo 15 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 15. - *(Coefficienti correttivi del costo base)*. - 1. I coefficienti correttivi del costo base sono stabiliti dalla Commissione di cui all'articolo 26-*ter*».

Art. 13.

(Aggiornamento)

1. L'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 24. - *(Aggiornamento del canone)*. - 1. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1988, il costo base è aggiornato, a decorrere dal 1989, il 1° gennaio di ogni anno

in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT; dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificata nell'anno precedente.

2. L'aggiornamento del canone, in conseguenza dell'applicazione del comma 1, decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento».

Art. 14.

(Adeguamento del canone)

1. Al primo comma dell'articolo 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono soppresse le parole: «escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale».

Art. 15.

(Ambito di applicazione)

1. L'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 26. - *(Ambito di applicazione)*. - 1. Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

a) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata. Per gli immobili costruiti entro il 31 dicembre 1988, il canone non deve comunque superare quello risultante dall'applicazione delle norme relative alla determinazione del canone contenute nella presente legge;

b) alle locazioni relative agli immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9;

c) alle locazioni relative agli immobili riconosciuti di interesse artistico o storico ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089;

d) alle locazioni destinate a soddisfare esigenze di diporto o di villeggiatura.

2. Le disposizioni relative alla determinazione legale del canone non si applicano:

a) alle locazioni relative ad immobili inclusi nella categoria catastale A/1;

b) alle locazioni concernenti immobili siti in comuni che, all'ultimo censimento genera-

le, avevano popolazione residente sino a 20 mila abitanti;

c) alle locazioni relative ad immobili la cui costruzione sia stata ultimata dopo il 31 dicembre 1988;

d) alle locazioni relative ad immobili per i quali si sia proceduto, successivamente all'entrata in vigore della presente legge, a lavori di integrale ristrutturazione;

e) alle locazioni relative ad immobili siti in zone, edifici e comparti di edifici di eccezionale qualità o di particolare rilievo ambientale, storico o artistico da individuare a cura dei consigli comunali.

3. Il CIPE, su proposta motivata delle regioni, individua i comuni, con popolazione residente fino a 20 mila abitanti, ai quali debba comunque essere applicata la disciplina dettata dalla presente legge in relazione alla determinazione legale del canone.

4. I limiti di applicazione di cui al presente articolo non sono, in ogni caso, riferibili ad immobili che non siano in regola con le vigenti disposizioni urbanistiche».

Art. 16.

*(Disposizioni integrative
della legge 27 luglio 1978, n. 392)*

1. Dopo l'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti i seguenti articoli:

«Art. 26-bis. - (*Costo base*). - 1. I valori del costo base a metro quadrato di cui agli articoli 14 e 22 sono aggiornati ai sensi dell'articolo 24, con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro di grazia e giustizia, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con riferimento alla data del 31 dicembre 1988.

Art. 26-ter. - (*Commissione nazionale per la disciplina del rapporto di locazione*). - 1. Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituita, con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro di grazia e giustizia, una Commissione nazionale per la disciplina del rapporto di locazione composta:

- a) dal Ministro dei lavori pubblici o da un suo delegato, che la presiede;
- b) da un rappresentante del Ministero di grazia e giustizia;
- c) da un dirigente generale del Ministero dei lavori pubblici;
- d) da un dirigente generale del Ministero dell'interno;
- e) da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale, designato dalle rispettive organizzazioni;
- f) da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello nazionale, designato dalle rispettive organizzazioni;
- g) da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni sindacali degli imprenditori maggiormente rappresentative a livello nazionale, designato dalle rispettive organizzazioni;
- h) da un rappresentante degli enti assicurativi e previdenziali;
- i) da un rappresentante dell'Associazione nazionale dei costruttori edili;
- l) da un rappresentante dell'Associazione nazionale fra gli istituti autonomi e consorzi case popolari (ANIACAP);
- m) da un rappresentante dell'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI).

2. Il Ministro dei lavori pubblici, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, richiede alle organizzazioni di cui al comma 1 la nomina dei rispettivi rappresentanti. La Commissione è regolarmente e validamente costituita decorsi trenta giorni dalla data della richiesta.

3. La Commissione individua le materie oggetto di trattativa fra le parti in deroga alla disciplina dettata dalla presente legge e determina, per singola materia, i contenuti della trattativa stessa.

4. Per gli immobili costruiti sino al 31 dicembre 1988, la Commissione individua le caratteristiche proprie delle unità immobiliari, degli immobili e dei relativi contesti urbani necessarie per la definizione della qualità complessiva e determina, per singola caratteristica, il valore del coefficiente correttivo del costo base.

5. La Commissione è convocata dal suo presidente con almeno cinque giorni di antici-

po rispetto alla data della riunione ed è validamente costituita quando sia presente la maggioranza assoluta dei suoi componenti. La Commissione delibera a maggioranza dei presenti.

Art. 26-*quater*. - (*Commissione provinciale per la disciplina del rapporto di locazione*). - 1. Avuto riguardo agli interessi ed alle categorie rappresentati nella Commissione di cui all'articolo 26-*ter*, presso ogni provincia può essere costituita, con decreto del prefetto, una Commissione provinciale.

2. La Commissione accerta la rispondenza degli accordi fra le parti alle determinazioni di cui al comma 3 dell'articolo 26-*ter* rideterminando, eventualmente, i valori dei coefficienti correttivi di cui al comma 4 dello stesso articolo.

3. Con proprio decreto, il prefetto determina la composizione e le modalità di funzionamento della Commissione provinciale, su indicazioni del Ministro dei lavori pubblici.

Art. 26-*quinqües*. - (*Patti in deroga*). - 1. Le parti possono convenire, con patto specificatamente approvato per iscritto, ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, del codice civile, che la locazione cessi alla scadenza di cui all'articolo 1, comma primo, senza necessità di disdetta ovvero una durata inferiore al quadriennio, in relazione alle primarie esigenze abitative del conduttore, che devono essere indicate nel contratto. In tal caso, per gli immobili costruiti entro il 31 dicembre 1988, il canone, determinato ai sensi della presente legge, è diminuito nella misura del 10 per cento.

2. I singoli contratti stipulati ai sensi del comma 1 debbono essere sottoposti, entro venti giorni dalla data di stipulazione, all'esame della Commissione di cui all'articolo 26-*quater*, ove esistente. Questa, entro i trenta giorni successivi, deve procedere all'approvazione o meno del contratto. In caso di mancata costituzione della Commissione, ovvero di mancata approvazione, il rapporto è soggetto alla disciplina legale.

3. La mancata pronuncia entro il termine fissato si considera approvazione.

4. Le parti possono chiedere di essere sentite formulando apposita istanza unitamente all'atto di trasmissione del contratto.

5. Avverso il provvedimento di mancata approvazione ciascuna delle parti può ricorrere al pretore del luogo nel quale l'immobile si trova, con il rito di cui agli articoli 414 e seguenti del codice di procedura civile. Il pretore decide con sentenza provvisoriamente esecutiva ricorribile solo in Cassazione per violazione di legge. Fino al passaggio in giudicato della sentenza il rapporto di locazione è regolato secondo le convenzioni pattizie.

Art. 26-sexies. - (*Diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto*). - 1. Per gli immobili costruiti sino al 31 dicembre 1988 è in facoltà delle parti stabilire il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto di quattro anni in quattro anni, salva la facoltà del locatore di denegare il rinnovo stesso, alla scadenza del secondo quadriennio, qualora ricorra uno dei motivi di cui all'articolo 26-septies.

2. Nel caso di cui al comma 1, il canone di locazione è maggiorato nella misura del 10 per cento.

Art. 26-septies. - (*Diniego di rinnovazione. Recesso del locatore*). - 1. Il diniego di rinnovazione del contratto di cui all'articolo 26-sexies è consentito al locatore:

a) quando intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale, proprio, del coniuge, dei parenti entro il terzo grado in linea retta;

b) quando, trattandosi di ente pubblico o, comunque, con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche cooperative, assistenziali, culturali e di culto, intende destinare l'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni;

c) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento degli indispensabili lavori;

d) quando l'immobile oggetto della locazione si trovi in uno stabile per il quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operarne la demolizione o la radicale trasformazione per eseguire nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, il proprietario locatore inten-

da eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

e) quando il conduttore dispone di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune, ovvero in un comune confinante;

f) 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 siano alle dipendenze del conduttore, nè a lui legate da rapporto di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti del convivente *more uxorio*, ovvero delle persone che si sono trasferite nell'immobile insieme al conduttore;

g) quando il conduttore non occupa continuamente l'immobile senza giustificato motivo e non si verifica la successione nel contratto ai sensi dell'articolo 6;

h) quando il locatore intende vendere a terzi l'immobile dopo averlo inutilmente offerto in prelazione al conduttore;

i) quando il locatore persona giuridica, società o ente intende adibire l'immobile per l'esercizio delle sue attività sociali.

2. Nelle ipotesi di cui alle lettere c) e d) del comma 1 il possesso del provvedimento amministrativo per l'esecuzione dei lavori è condizione per l'azione di rilascio.

3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2 il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato. Tale dichiarazione deve essere effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

4. Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale il diniego di rinnovo è fondato.

5. Si applicano le disposizioni dell'articolo 30.

6. La facoltà di diniego di rinnovazione prevista dalle lettere a) e b) del comma 1 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano

decorsi due anni dalla data dell'acquisto. Il termine è ridotto ad un anno se nei confronti dell'acquirente è in corso procedimento di rilascio non dovuto a morosità. Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

Art. 26-*octies*. - (Sanzioni). - 1. Qualora il locatore, entro tre mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi previsti alle lettere *c*) e *d*) del comma 1 dell'articolo 26-*septies*, non inizi nel suddetto termine i lavori, od ancora, per l'ipotesi di cui alla lettera *h*), non stipuli il contratto di compravendita con il promissario entro il termine stabilito nel contratto preliminare, il conduttore ha diritto al risarcimento del danno, da stabilirsi comunque in misura non inferiore a 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

2. Nei casi previsti dalle lettere *a*), *b*) e *c*) del comma 1 dell'articolo 26-*septies*, l'uso per il quale il locatore ha ottenuto il rilascio deve permanere per almeno quattro anni, applicandosi altrimenti la disposizione di cui al comma 1.

3. Il conduttore, ove non intenda richiedere il risarcimento del danno di cui al comma 1, può richiedere, entro sessanta giorni dalla data in cui è venuto a conoscenza della mancata utilizzazione dell'immobile ovvero della mancata alienazione, di essere reintegrato nella detenzione dell'immobile alle medesime condizioni del contratto preesistente. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 700 del codice di procedura civile. Il provvedimento del giudice è eseguibile nei confronti di chiunque si trovi nella detenzione dell'immobile.

Art. 26-*nonies*. - (Prelazione del conduttore). - 1. Ai fini di cui alla lettera *h*) del comma 1 dell'articolo 26-*septies*, il locatore deve notificare al conduttore la proposta di alienazione, trasmettendo, a mezzo di ufficiale giudiziario, il preliminare di compravendita in cui devono essere specificati il nome del promissario acquirente, il prezzo di vendita, la data di stipula del contratto definitivo e le altre

condizioni pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione.

2. Il conduttore deve esercitare il suo diritto entro il termine di sessanta giorni dalla ricevuta notificazione, comunicando con le stesse modalità la propria accettazione.

3. Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo deve essere effettuato, salve diverse condizioni previste nel preliminare, ovvero, se più favorevole al conduttore, nella proposta, contestualmente alla redazione dell'atto di compravendita.

4. Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la notificazione di cui al comma 1 deve essere effettuata a ciascuna di esse. Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori ovvero, qualora taluno di essi vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore. A tal fine ognuno dei prelationari deve, entro trenta giorni dalla ricezione della notificazione di cui al comma 1, notificare agli altri aventi diritto, per mezzo di ufficiale giudiziario, la sua intenzione di concorrere all'acquisto per l'esercizio di prelazione, considerandosi altrimenti rinunziante alla stessa.

Art. 26-decies. - (Osservatorio permanente della condizione abitativa). - 1. È istituito, nell'ambito del Segretariato generale del Comitato per l'edilizia residenziale (CER), l'Osservatorio permanente della condizione abitativa con il compito di:

a) promuovere, raccogliere ed aggiornare ricerche, studi e dati relativi ai problemi della condizione abitativa in Italia ed all'estero;

b) acquisire tutti gli elementi di conoscenza sui programmi e piani di intervento, nonché sulle opere anche di carattere infrastrutturale e relative a servizi, sulla loro attuazione, sui relativi oneri finanziari e sui mezzi di finanziamento della spesa;

c) elaborare documenti di raccolta e di analisi di dati e di notizie che consentano di individuare le linee di tendenza nei processi di trasformazione economica e sociale del mercato abitativo.

2. Al fine di assicurare la piena funzionalità dell'Osservatorio permanente della condizione abitativa, il Segretariato generale del CER realizza un sistema informatico sull'edilizia residenziale.

3. Per la realizzazione e messa in funzione del sistema informatico, il Segretariato generale del CER può stipulare uno o più contratti con imprese a prevalente partecipazione pubblica.

4. Il CER assicura l'omogenea definizione dei criteri che le regioni dovranno adottare per l'impianto dei singoli osservatori regionali.

5. Alla copertura dell'onere derivante dal presente articolo si provvede con i fondi di cui all'articolo 2, lettera f), della legge 5 agosto 1978, n. 457, in ragione di lire 5 miliardi per l'anno 1989, lire 3 miliardi per l'anno 1990 e lire 2 miliardi per l'anno 1991 e gli anni successivi.

Art. 26-*undecies*. - (*Aumenti dei canoni*). - 1.
Le maggiorazioni del canone di locazione derivanti dall'applicazione della presente legge si applicano in occasione dell'aggiornamento di cui all'articolo 24 in modo che l'aumento non superi annualmente la sesta parte della differenza risultante rispetto al canone determinato ai sensi degli articoli da 12 a 25».

Capo II

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DALLA ABITAZIONE

Art. 17.

(*Locazione non abitativa*)

1. I primi tre commi dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono sostituiti dai seguenti:

«Con il contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, una parte si obbliga a far godere all'altra, dietro corrispettivo, un immobile per esercitarvi un'attività economica e professionale, ovvero un'attività culturale, politica, religiosa, sindacale, ricreativa, assistenziale, scolastica ed analoghe.

La durata di locazione non può essere inferiore a sei anni, ovvero a nove anni se l'immobile, anche ammobiliato, è adibito ad attività alberghiera.

Il contratto si rinnova di sei anni in sei anni, ovvero di nove anni in nove anni per le

locazioni alberghiere, se il locatore non esercita la facoltà di diniego di rinnovazione di cui all'articolo 29».

Art. 18.

(Soggetti che possono stipulare contratti di locazione per uso non abitativo)

1. Dopo l'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

«Art. 27-bis. - *(Soggetti al rapporto di locazione)*. - 1. Il contratto di locazione per uso non abitativo può essere stipulato con conduttori persone giuridiche, società commerciali, associazioni non riconosciute, comitati, persone fisiche che documentino di dover svolgere nell'immobile una delle attività indicate nell'articolo 27.

2. Al contratto di locazione stipulato per uso non abitativo con persona fisica deve essere allegata la documentazione attestante il tipo di attività che il conduttore intende esercitare.

3. Qualora il contratto di locazione sia stipulato per uso non abitativo essendo le parti consapevoli che l'immobile sarà adibito per uso abitativo, il locatore è assoggettato a sanzione amministrativa che verrà comminata dal prefetto della provincia nella quale si trova l'immobile, previa contestazione della violazione, con decreto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

4. La sanzione amministrativa consiste nel versamento di una somma non inferiore a cinque mensilità dal canone pattuito e non superiore a quindici mensilità dello stesso canone. Se la violazione sia stata determinata allo scopo di violare le norme di determinazione del canone di cui alla presente legge, la sanzione è raddoppiata».

Art. 19.

(Locazione di immobili urbani ad uso diverso dalla abitazione. Diniego di rinnovazione del contratto)

1. Il primo comma dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

«Il diniego della rinnovazione del contratto di locazione di cui all'articolo 27 è consentito al locatore:

a) quando intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale, proprio, del coniuge, dei parenti entro il terzo grado in linea retta;

b) quando, trattandosi di ente pubblico, o comunque, con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche cooperative, assistenziali, culturali e di culto, intenda destinare l'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni;

c) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento degli indispensabili lavori;

d) quando l'immobile oggetto della locazione si trovi in uno stabile per il quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operarne la demolizione o la radicale trasformazione per eseguire nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, il proprietario locatore intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

e) quando intenda ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto dalla 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;

f) quando intenda vendere a terzi l'immobile dopo averlo inutilmente offerto in prelazione al conduttore;

g) quando, se persona giuridica, società, o ente, intenda adibire l'immobile per l'esercizio delle sue attività sociali.

Nell'ipotesi di cui alle lettere c), d) ed e) del primo comma il possesso del provvedimento amministrativo per l'esecuzione dei lavori è condizione per l'azione di rilascio.

La facoltà di diniego di rinnovazione prevista dalle lettere a), b) e g) del primo comma non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi tre anni dalla data dell'acquisto. Il termine è ridotto a diciotto mesi se nei

confronti dell'acquirente è in corso procedimento di rilascio non dovuto a morosità.

In caso di interventi di integrale ristrutturazione di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, effettuati nel corso del rapporto locativo, il locatario ha diritto al rinnovo del contratto, per la durata di cui all'articolo 27, in occasione della prima scadenza successiva alla data di ultimazione dei lavori».

2. L'ultimo comma dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è abrogato.

Art. 20.

(Sanzioni)

1. L'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 31. - (Sanzioni). - 1. Qualora il locatore, entro tre mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito, ovvero, nei casi previsti dalle lettere *c*) e *d*) del primo comma dell'articolo 29, non inizi nel suddetto termine i lavori, od ancora, per l'ipotesi di cui alla lettera *f*), non stipuli il contratto di compravendita con il promissario entro il termine stabilito nel contratto preliminare, il conduttore ha diritto al risarcimento del danno, da stabilirsi comunque in misura non inferiore a 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

2. Nei casi previsti dalle lettere *a*), *b*) e *g*) del primo comma dell'articolo 29, l'uso per il quale il locatore ha ottenuto il rilascio deve permanere per almeno sei o nove anni, applicandosi altrimenti la disposizione di cui al comma 1.

3. Il conduttore, ove non intenda richiedere il risarcimento del danno di cui al comma 1, può richiedere entro sessanta giorni dalla data in cui è venuto a conoscenza della mancata utilizzazione dell'immobile, ovvero della mancata alienazione, di essere reintegrato nella detenzione dell'immobile alle medesime condizioni del contratto preesistente. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 700 del codice di procedura civile. Il provvedimento del

giudice è eseguibile nei confronti di chiunque si trovi nella detenzione dell'immobile».

Art. 21.

(Aggiornamento del canone)

1. Il secondo comma dell'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è abrogato.

Art. 22.

*(Indennità per la perdita
dell'avviamento commerciale)*

1. L'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 34. - *(Indennità per la perdita dell'avviamento)*. - 1. In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili locati per uso non abitativo, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso da parte del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio-decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore, qualora si tratti di immobile adibito all'esercizio di attività commerciale, industriale, artigianale che comporti il contatto diretto e continuo con il pubblico dei consumatori, ha diritto ad una indennità pari a 18 mensilità del canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

2. L'indennità è raddoppiata qualora nell'immobile venga svolta dal locatore o da altro conduttore la stessa attività che vi svolgeva il precedente conduttore.

3. L'indennità è ridotta alla metà qualora l'immobile venga utilizzato per abitazione propria del locatore, ovvero di un suo parente entro il terzo grado in linea retta.

4. L'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai commi che precedono. Si considera verificata la condizione dell'avvenuta corresponsione quando il locatore abbia depositato la somma presso l'ufficiale giudiziario procedente perchè questi la versi al conduttore dopo che sia stato liberato l'immobile».

2. L'articolo 35 della citata legge n. 392 del 1978 è abrogato.

Art. 23.

(Norme applicabili)

1. L'articolo 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 41. - *(Norme applicabili)*. - 1. Ai contratti di locazione di immobili urbani per uso non abitativo si applicano le disposizioni contenute negli articoli 5 e da 7 a 11-ter».

2. Le disposizioni di cui agli articoli 38 e 39 della citata legge n. 392 del 1978 si applicano solo per gli immobili in cui si esercita una delle attività indicate nell'articolo 34, come modificato dalla presente legge.

TITOLO II

ISTITUZIONE DEL FONDO SOCIALE

Art. 24.

*(Istituzione del fondo sociale
e copertura finanziaria)*

1. È istituito presso la Tesoreria centrale apposito conto corrente infruttifero, al quale affluiscono le quote del fondo sociale di cui all'articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ripartite fra le varie regioni e da queste non ancora utilizzate entro il 31 dicembre 1988, nonché le somme di cui ai commi 2 e 3.

2. Le disponibilità del fondo sono integrate in ragione di lire 15 miliardi per ciascuno degli anni 1989 e 1990 e di lire 20 miliardi per l'anno 1991.

3. A valere sulle somme assegnate all'edilizia residenziale pubblica dall'articolo 22, comma 2, della legge 11 marzo 1988, n. 67, una quota pari a lire 213 miliardi per il 1990 e a lire 323 miliardi per il 1991 è versata alla Cassa depositi e prestiti sul conto corrente infruttifero di cui al comma 1.

4. Il fondo di cui al comma 1 è ripartito fra le regioni, su base triennale, con delibera del

CIPE adottata su proposta del Ministro dei lavori pubblici, sentita la Commissione inter-regionale di cui all'articolo 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281.

5. Le regioni, con deliberazione del consiglio regionale, determinano, entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i comuni, tenendo conto in particolare del numero e della composizione dei nuclei familiari residenti in ciascuno di essi, nonché le somme complessivamente da assegnare a ciascuno dei comuni destinatari.

6. I prelevamenti dal conto corrente infruttifero di cui al comma 1 sono disposti per quote annuali dal Ministero del tesoro in favore dei comuni destinatari compresi nella predetta deliberazione regionale, mediante versamento con vincolo di destinazione nelle contabilità speciali infruttifere aperte presso le sezioni di tesoreria provinciale dello Stato.

7. All'onere di cui al comma 2, pari a lire 15 miliardi per ciascuno degli anni 1989 e 1990 e a lire 20 miliardi per l'anno 1991, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1989-1991, al capitolo 6856 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario 1989, all'uopo utilizzando lo specifico accantonamento «Modificazioni alla legge sull'equo canone».

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

Art. 25.

(Integrazione del canone di locazione)

1. I comuni, con delibera consiliare, determinano la misura dell'integrazione dei canoni di locazione, tenendo conto delle seguenti condizioni:

a) che il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non sia superiore al limite di reddito familiare definito per l'accesso alle assegnazioni dell'edilizia sovvenzionata, determinato dal CIPE ai sensi del secondo comma, numero 2), dell'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano reddito di lavoro dipendente o da pensione, si applica il disposto

dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificato dall'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

b) che l'ammontare annuo del canone non sia inferiore al 20 per cento del reddito di cui alla lettera a);

c) che la superficie dell'unità immobiliare non sia superiore a metri quadrati 25 a famiglia, più metri quadrati 20 per ogni componente il nucleo familiare.

2. L'intervento da parte dei comuni, per le finalità di cui al presente titolo, è disposto entro il limite massimo delle rispettive assegnazioni regionali, di cui all'articolo 24, eventualmente integrate, con apposita delibera consiliare, da propri mezzi finanziari che riterranno opportuno destinare alle finalità medesime.

3. L'integrazione del canone di locazione consiste nella corresponsione di un contributo annuo, determinato in relazione al numero ed alla entità delle domande presentate ed alle risorse all'uopo apprestate. Il contributo è concesso dal sindaco su domanda presentata dall'interessato da cui risulti l'esistenza dei requisiti previsti dal comma 1.

4. Il comune provvede, almeno ogni due anni, alla revisione delle graduatorie dei beneficiari.

5. Le norme per l'applicazione del presente articolo e per la formazione delle graduatorie sono approvate dal comune con delibera consiliare, sentita, ove istituita, la commissione di cui all'articolo 26-*quater*.

6. Qualora sia accertato che il richiedente il contributo sia titolare di reddito superiore a quello dichiarato allo scopo di ottenere l'erogazione del contributo stesso, il dichiarante è punito con l'ammenda da lire 1 milione a lire 5 milioni e con l'arresto da sei mesi ad un anno.

7. Al fine di accertare se il reddito dichiarato, ancorchè conforme alla denuncia dei redditi presentata dal richiedente, corrisponda a quello effettivo, il sindaco trasmette copia della deliberazione e della documentazione ad esso allegata al competente ufficio delle imposte, che procederà, secondo le norme vigenti, ad eseguire i necessari accertamenti.

8. Le disposizioni del presente titolo non si applicano agli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 26.

(Patti contrari alla legge)

1. L'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 79. - *(Patti contrari alla legge)*. - 1. Salvo quanto disposto dall'articolo 26-*quinquies* è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata del contratto o ad attribuire 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.

2. Il conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla legge, ferma restando la eventuale configurazione del fatto come reato».

Art. 27.

(Locazioni non abitative)

1. I contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono soggetti, fino alla scadenza contrattualmente prevista, alla disciplina in vigore alla data di stipulazione del contratto ed alle successive modificazioni.

2. Alla scadenza del contratto, qualora il locatore non abbia comunicato al conduttore disdetta secondo la normativa vigente al momento della stipulazione del contratto, questo si intende rinnovato tacitamente e ad esso si applicano le norme previste nella presente legge.

3. Qualora il locatore abbia comunicato disdetta ai sensi del comma 2, il conduttore può proporre al locatore nuove modalità per la stipulazione del contratto di locazione secondo le norme della presente legge. Qualora il locatore non intenda accettare la proposta del conduttore, questi può chiedere alla Commissione di cui all'articolo 26-*quater*, ove esistente, la convocazione delle parti perchè, tenuto conto della situazione del mercato immobiliare e delle condizioni rispettive delle parti, venga tentata la conciliazione al fine di stipulare nuovo contratto di locazione. Ove il tentativo di conciliazione non venga realizzato, la Commissione, tenuto conto degli elementi sopra indicati, fissa la data del rilascio dell'immobile che non può essere determinata prima di un anno dalla data di formazione del titolo esecutivo e dopo tre anni da detta data.

4. Nell'ipotesi prevista dal comma 3, qualora il locatore non abbia accettato la proposta di nuova locazione comunicatagli dal conduttore, l'indennità per la perdita dell'avviamento è commisurata al canone offerto dal conduttore.

Art. 28.

(Abrogazione)

1. Sono abrogati gli articoli 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 28, 40 e 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Sono abrogate tutte le norme incompatibili con la presente legge.