LEGGI E DECRETI SUGLI

AFFITTI E LOCAZIONI

LEGGE 31 LUGLIO, 1975, n. 363

CONVERSIONE IN LEGGE,
CON MODIFICAZIONI,
DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 1975,
n. 255, RECANTE
PROVVEDIMENTI URGENTI SULLA
PROROGA DEI CONTRATTI
DI LOCAZIONE E DI SUBLOCAZIONE
DEGLI IMMOBILI URBANI

DIFFUSORE STAMPA
ROMA

586

LEGGI E DECRETI SUGLI

AFFITTI E LOCAZIONI

LEGGE 31 LUGLIO, 1975, n. 363

CONVERSIONE IN LEGGE,
CON MODIFICAZIONI,
DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 1975,
n. 255, RECANTE
PROVVEDIMENTI URGENTI SULLA
PROROGA DEI CONTRATTI
DI LOCAZIONE E DI SUBLOCAZIONE
DEGLI IMMOBILI URBANI

DIFFUSORE STAMPA
ROMA

587

DECRETO-LEGGE 25 giugno 1975, n. 255.

Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani.

(G.U. n. 167 del 26 giugno 1975).

Art. 1.

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, già prorogati fino al 30 giugno 1975 con il decreto-legge 19 giugno 1974, n. 236, convertito nella legge 12 agosto 1974, n. 351, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1975. Sino alla predetta data continuano ad applicarsi, anche per i canoni e l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, le disposizioni della legge su indicata nonché le altre disposizioni speciali vigenti in materia di locazione e sublocazione di immobili urbani.

Art. 2.

Il presente decreto entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Dato a Roma, addì 25 giugno 1975.

LEGGI E DECRETI

LEGGE 31 luglio 1975, n. 363.

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 1975, n. 255, concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Promulga

la seguente legge:

Articolo unico

E' convertito in legge il decreto-legge 25 giugno 1975, n. 255, recante provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani, con le seguenti modificazioni:

L'articolo 1 è sostituito dal seguente:

« I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani, in corso alla data del 30 giugno 1975, sono prorogati fino alla data del 30 giugno 1976, ovvero, qualora si tratti di immobile adibito ad uso di albergo, pensione o locanda, fino al 31 dicembre 1976. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione la proroga si applica limitatamente ai contratti stipulati con conduttori o subconduttori che siano iscritti a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1973 per un reddito complessivo netto non superiore a 4 milioni di lire o che comunque

abbiano percepito nel 1972 un reddito complessivo di pari misura determinabile ai sensi degli articoli 133, 135, 136, 138 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

I limiti di reddito si intendono riferiti alla somma dei redditi iscritti a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1973, imputati al locatario e a tutti i soggetti di imposta che hanno residenza anagrafica nell'alloggio in locazione.

La proroga non si applica quando l'inquilino non sia cittadino italiano e non abbia avuto la residenza in Italia continuatamente nel periodo della locazione, o vi abbia soggiornato per turismo.

La proroga si applica in ogni caso quando il cittadino straniero soggiorni in Italia per ragioni di lavoro dipendente e con reddito annuo inferiore a 4 milioni nonché per ragioni di studio con iscrizione regolare a corsi scolastici ».

Dopo l'articolo 1 sono inseriti i seguenti articoli:

« Art. 1-*bis*. — A decorrere dal 1° luglio 1975, i canoni delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione ininterrottamente soggette a proroga legale, possono, a richiesta del locatore, essere così aumentati:

1) in misura non superiore al 25 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947;

2) in misura non superiore al 15 per cento per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 e il 1° gennaio 1953;

3) in misura non superiore al 10 per cento per i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1953 e il 7 novembre 1963.

Gli aumenti previsti nel precedente comma, si effettuano nei casi di cui ai numeri 1) e 2), sul canone quale determinato ai sensi del secondo e terzo comma dell'articolo 1 della legge 12 agosto 1974, n. 351, con gli aumenti nello stesso previsti, e nel caso di cui al n. 3), sul canone corrisposto dal conduttore alla data del 7 novembre 1963.

Il locatore, per richiedere l'aumento, deve fornire prova del canone legalmente dovuto dal conduttore a norma del comma precedente, sul quale l'aumento stesso dovrà essere applicato.

L'aumento non può essere richiesto nel caso in cui il conduttore sia iscritto a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1973 per un reddito complessivo netto non superiore a 1.200.000 lire, o comunque abbia percepito nel 1972 un reddito complessivo netto di pari misura determinabile ai sensi degli articoli 133, 135, 136, 138 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645 ».

590

« Art. 1-*ter*. — Per i contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in corso alla data del 30 giugno 1975, stipulati successivamente al 1° dicembre 1969, fatta eccezione di quelli di cui al comma successivo, rimangono ferme le disposizioni contenute nel primo comma dell'articolo 1-*bis* della legge 12 agosto 1974, n. 351.

Nel caso di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione, locati per la prima volta tra il 1° gennaio 1971 e il 30 giugno 1974, l'ammontare del canone non può superare quello corrispondente al canone iniziale della locazione, anche se stipulata con altro conduttore.

Nel caso di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione, locati per la prima volta dopo il 30 giugno 1974 e sottoposti alla proroga ai sensi dell'articolo 1, l'ammontare del canone, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, è ridotto, su richiesta del conduttore, del 10 per cento rispetto al canone iniziale della locazione, anche se stipulata con altro conduttore.

I canoni delle locazioni in corso alla data del 30 giugno 1975 relativi ad immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, non soggetti alla proroga di cui al precedente articolo 1, possono essere aumentati alla scadenza del contratto, anche quando quest'ultimo venga rinnovato con altro conduttore, in misura non superiore al 5 per cento del canone, determinato a norma dei commi precedenti in quanto applicabili. Tale disposizione si applica esclusivamente ai contratti la cui scadenza è stabilita entro e non oltre la data del 30 giugno 1976 ».

« Art. 1-*quater*. — Per la durata della proroga di cui agli articoli precedenti è sospesa l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati.

La sospensione non si applica:

1) ai provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore che non sia stata sanata in attuazione dei provvedimenti disposti dal giudice ai sensi dei commi sesto e settimo dell'articolo 4 della legge 26 novembre 1969, n. 833;

2) a quelli fondati sulla urgente e improrogabile necessità del locatore, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria, dei propri figli o dei propri genitori;

591

3) a quelli fondati sulla disponibilità da parte del conduttore di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in altro comune dove abitualmente dimora;

4) a quelli fondati, se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, sulla cessazione dell'attività alla quale esso serviva, salvo che il conduttore sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione propria;

5) a quelli fondati sulla risoluzione del contratto di locazione per gravi inadempienze contrattuali del conduttore, e in ogni caso per essersi il conduttore stesso servito dell'immobile per lo svolgimento di attività penalmente illecite;

6) a quelli fondati sui motivi di cui all'articolo 4, n. 2, della legge 23 maggio 1950, n. 253.

La sospensione si applica solo per mesi quattro dalla entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto ai provvedimenti fondati sulla inesistenza del diritto di proroga ».

« Art. 1-*quinquies*. — Il primo comma dell'articolo 7 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è sostituito dai seguenti:

" La domanda giudiziaria per far cessare la proroga nel caso previsto dal n. 1) del precedente articolo 4 non è proponibile da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi, finché non siano decorsi almeno tre anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto a sei mesi se il locatore alla data della presente legge trae il suo reddito oltreché dall'immobile locato esclusivamente da pensione inferiore a L. 2 milioni annue, o se nei suoi confronti è in corso un provvedimento di sfratto, non dovuto a morosità, non suscettibile di sospensione. Il termine è altresì ridotto a sei mesi se la urgente e improrogabile necessità riguarda sinistrati, profughi e cittadini emigrati in paesi stranieri in qualità di lavoratori e residenti stabilmente n Italia, per avervi fatto ritorno successivamente al 1° gennaio 1975. Il locatore dovrà dichiarare al magistrato, se egli o il coniuge o le persone la cui necessità egli abbia dedotto, siano proprietari o dispongano di altri alloggi: e dovrà in tal caso dimostrare che la necessità non può essere convenientemente soddisfatta altrimenti " ».

« Art. 1-*sexies*. — La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera di cui all'articolo 2 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, è prorogata al 31 dicembre 1976 ».

592

« Art. 1-*septies*. — Sino alle date di cui all'articolo 1 continuano ad applicarsi, salvo quanto previsto negli articoli precedenti, le disposizioni del decreto-legge 19 giugno 1974, n. 236, convertito nella legge 12 agosto 1974, n. 351, nonché le altre disposizioni speciali vigenti in materia di locazione e sublocazione di immobili urbani ».

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserta nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 31 luglio 1975

MORO — REALE —
DONAT-CATTIN
LEONE

Visto, *il Guardasigilli*: REALE

593