LEGGI E DECRETI

LEGGE 12 agosto 1974, n. 351.

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 giugno 1974, n. 236, recante 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 decreto-legge 19 giugno 1974, n. 236, recante provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani, con le seguenti modificazioni:

All'articolo 1,

il primo comma è sostituito dai seguenti:

« I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono prorogati fino alla data del 30 giugno 1975 ovvero, qualora si tratti di immobile adibito ad uso di albergo, pensione o locanda, fino al 31 dicembre 1975. 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 1972 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,

594

138 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, 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 20 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 1° marzo 1947;

2) in misura non superiore al 10 per cento per i contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 e il 1° gennaio 1953.

Gli aumenti di cui al precedente comma si effettuano: per il caso previsto nel n. 1) sul canone corrisposto alla data del 31 dicembre 1964 e determinato a norma dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521; per il caso previsto nel n. 2) sul canone determinato a norma dell'articolo 1 della legge 6 novembre 1963, numero 1444.

Il locatore, per richiedere l'aumento, deve fornire la 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 1972 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 »;

il secondo comma è sostituito dal seguente:

« Fino alla stessa data del 30 giugno 1975 è sospesa l'esecuzione di provvedimenti di rilascio degli immobili locati, ad eccezione di quelli fondati sulla morosità del conduttore o subconduttore, ovvero sull'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 »;

al terzo comma sono premesse le parole: « Salvo quanto previsto dalle disposizioni della presente legge di conversione, »;

al quarto comma le parole: « il cui reddito non sia superiore a quello indicato nel primo comma dell'articolo 1 del decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 495 », sono sostituite dalle seguenti: « il cui reddito non sia superiore a quello di cui al primo comma del presente articolo »;

Dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:

« Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle locazioni relative ad immobili adibiti ad uso di abita-

595

zione, diversi da quelli in cui il conduttore dimori abitualmente o comunque per motivi di lavoro ».

Dopo l'articolo 1 è inserito il seguente:

« Art. 1-*bis*. — Nei contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge di conversione, stipulati successivamente al 1° dicembre 1969, fatta eccezione per quelli di cui al comma successivo, l'ammontare del canone, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, è quello corrispondente al canone dovuto, anche se da altro conduttore, alla data del 1° gennaio 1971. Qualora su tale canone siano stati comunque praticati aumenti, questi ultimi sono ridotti, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, in misura tale che gli aumenti stessi non risultino superiori al 10 per cento del canone dovuto, anche se da altro conduttore, alla data del 1° gennaio 1971.

Nel caso di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione, locati per la prima volta successivamente al 1° gennaio 1971, l'ammontare del canone, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, non può superare quello corrispondente al canone iniziale della locazione, anche se stipulata con altro conduttore.

I canoni delle locazioni in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, 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 1975.

Ai fini della applicazione delle norme di cui ai commi precedenti, il conduttore di immobile adibito ad uso di abitazione ha diritto di richiedere al locatore l'importo del canone percepito dal precedente conduttore dello stesso immobile, alla data del 1° gennaio 1971 o del canone iniziale, nel caso di immobile locato per la prima volta successivamente a tale data, nonché le generalità di tale conduttore. Il locatore deve comunicare le notizie di cui sopra entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta ».

L'articolo 2 è sostituito dal seguente:

« La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera di cui

596

all'articolo 2 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, è prorogato al 31 dicembre 1975 ».

Dopo l'articolo 2 sono inseriti i seguenti:

« Art. 2-*bis*. — In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione, la proroga di cui all'articolo 1 opera soltanto a favore del coniuge, dei figli, dei genitori o dei parenti entro il secondo grado del defunto con lui anagraficamente conviventi. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore di coloro che, per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuino l'attività del defunto.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, la proroga di cui al primo comma opera a favore del coniuge diverso dalla persone del conduttore che, per effetto di accordo con l'altro coniuge o di decisione del giudice, conservi la propria residenza o dimora nello stesso immobile. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore del coniuge, diverso dalla persona del conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio ».

« Art. 2-*ter*. — Sono nulle le clausole contrattuali che contemplano l'obbligo di corresponsione anticipata del canone della locazione per periodi superiori a tre mesi, anche mediante rilascio di titoli di credito ».

« Art. 2-*quater*. — Il primo comma dell'articolo 7 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è sostituito dal seguente:

« La domanda giudiziale per far cessare la proroga nel caso previsto dal numero 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 dall'acquisto, salvo che si tratti di sfrattati, di sinistrati, di profughi di guerra e di pensionati, nel qual caso il termine è ridotto a diciotto mesi ».

« Art. 2*quinquies*. — All'articolo 8 della legge 23 maggio 1950, n. 253, sono aggiunti in fine i seguenti commi:

" Il risarcimento dei danni di cui al precedente comma non può essere inferiore a dodici mensilità del canone dovuto al conduttore.

A norma di quanto previsto dal precedente primo comma,

597

si ritiene che il locatore abbia adibito l'immobile all'uso in relazione al quale aveva agito, quando lo destini ad abitazione effettiva ovvero dia inizio in esso all'esercizio effettivo dell'attività di professionista, di artigiano, di commerciante o comunque lo destini effettivamente agli altri usi indicati nei precedenti articoli 4, primo comma, numeri 1) e 2), e 6, entro il termine di sei mesi dal giorno in cui ha riacquistato la disponibilità dell'immobile stesso, salvo comprovate ragioni di forza maggiore " ».

« Art. 2-*sexies*. — Ogni pattuizione contraria alle disposizioni della presente legge di conversione è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente. Le somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore o subconduttore in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge di conversione, possono essere computate in conto pigione o ripetute con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato ».

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

Data a Roma, addì 12 agosto 1974

LEONE

RUMOR — ZAGARI — DE MITA — RIPAMONTI

Visto, *il Guardasigilli*: ZAGARI