

## **TITOLO I DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

### **Capo I**

### **LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE**

#### **Art. 1. (Durata della locazione)**

La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non puo' essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni.

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

#### **Art. 2. (Disciplina della sublocazione)**

Il conduttore non puo' sublocare totalmente l'immobile, ne' puo' cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore.

Salvo patto contrario il conduttore ha la facolta' di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

#### **Art. 3. (Rinnovazione tacita)**

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

**La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.**

((25)) -----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 4. (Recesso del conduttore)**

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

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore,

qualora ricorrano gravi motivi, puo' recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

#### **Art. 5. (Inadempimento del conduttore)**

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

#### **Art. 6. (Successione nel contratto)**

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. ((14))

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

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto. ((14))

-----

#### **AGGIORNAMENTO (14)**

La Corte costituzionale, con sentenza 24 marzo-7 aprile 1988, n.

404 (in G.U. 1a s.s. 13/04/1988, n. 15) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale".

#### **Art. 7. (Clausola di scioglimento in caso di alienazione)**

E' nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

#### **Art. 8. (Spese di registrazione)**

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

#### **Art. 9. (Oneri accessori)**

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

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

*((Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al*

conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi)).

#### **Art. 10. (Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini)**

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto,

sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

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

#### **Art. 11. (Deposito cauzionale)**

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità

del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

#### **Art. 12. (Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione)**

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

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

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

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

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

**COMMA SOPPRESSO DAL D.L. 13 SETTEMBRE 1991, N. 299, CONVERTITO, con  
MODIFICAZIONI, DALLA L. 18 NOVEMBRE 1991, N. 363. ((25))**

-----  
AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

**Art. 13. (Superficie convenzionale)**

La superficie convenzionale e' data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unita' immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole; (10)
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune; (10)
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unita' immobiliare.

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

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

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

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

- a) 1,00 per l'unita' immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unita' immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unita' immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione e' scadente ai sensi dell'articolo 21. ((25))

-----

#### AGGIORNAMENTO (10)

La Corte costituzionale, con sentenza 12-23 giugno 1987, n. 236 (in G.U. 1a s.s. 24/06/1987, n. 26) ha dichiarato l'illegittimita' costituzionale "della lett. b), dell'art. 13, quinto comma, della l. 27 luglio 1978, n. 392, "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziche' equiparato a quello previsto per immobili di mq 70". Ha inoltre dichiarato, "ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, la illegittimita' costituzionale della lett. c), dell'art. 13, quinto comma, della l. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziche' equiparato a quello previsto per immobili di mq 46".

-----

#### AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 14. (Costo base)**

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

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

b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi,

Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori e' quella risultante dal certificato di abitabilita' o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata. ((25))

-----

#### AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 15. (Coefficienti correttivi del costo base)**

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetusta' e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. ((25))

-----

#### AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 16. (Tipologia)**

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

- a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

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

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unita' immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unita' immobiliare locata nonche' degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo. ((25))

-----

#### AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 17. (Classe demografica dei comuni)**

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune e' stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT. ((25))

-----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

### **Art. 18. (Ubicazione)**

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del

territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

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

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;

c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90, in sostituzione dei coefficienti suindicati. ((25))

-----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 19. (Livello di piano)**

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unita'

immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per, le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10. ((25))

-----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 20. (Vetusta')**

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

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.



Se si e' proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unita' immobiliare, anno di costruzione e' quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.  
((25)) -----

#### AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 21. (Stato di conservazione e manutenzione)**

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

- a) 1,00 se lo stato e' normale;
- b) 0,80 se lo stato e' mediocre;
- c) 0,60 se lo stato e' scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unita' immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonche' dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unita' immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unita' immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unita' immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a piu' unita' immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti. ((25)) -----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

#### **Art. 22. (Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975)**

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

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

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- b) dell'incidenza del contributo di concessione;
- c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;

#### **d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.**

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, di applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione. ((25)) -----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

### **Art. 23. (Riparazioni straordinarie)**

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui e' adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entita', il locatore puo' chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennita' e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere,

se la richiesta e' fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

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

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalita' indicate negli articoli 43 e seguenti. ((25)) -----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

### **Art. 24. (Aggiornamento del canone)**

Per gli immobili adibiti ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 e' aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrera' dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata. ((25)) -----

AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

### **Art. 25. (Adeguamento del canone)**

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetusta' che si applica al momento del rinnovo contrattuale.

L'adeguamento del canone avra' effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata. ((25)) -----

## AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

### **Art. 26. (Ambito di applicazione)**

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

- a) alle locazioni stipulate pur soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;
- b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;
- c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata; (12)
- d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/ 8 e A/ 9.

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni. ((25)) -----

## AGGIORNAMENTO (12)

La Corte costituzionale, con sentenza 28 gennaio-11 febbraio 1988,

n. 155 (in G.U. 1a s.s. 17/02/1988, n. 7) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'art. 26, primo comma, lettera c) della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della medesima legge".

-----

## AGGIORNAMENTO (25)

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

## **Capo II**

### **LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

### **Art. 27. (Durata della locazione)**

*((La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non puo' essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attivita' appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.))*

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

*((La durata della locazione non puo' essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, e' adibito ad attivita' alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attivita' teatrali.))*

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

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

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore e' obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

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

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, puo' recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

### **Art. 28. (Rinnovazione del contratto)**

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attivita' indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, per quelle di immobili adibiti ad attivita' alberghiere (*o all'esercizio di attivita' teatrali*)), di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalita' e i termini ivi previsti.

### **Art. 29. (Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza)**

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente e' consentito al locatore ove egli intenda:

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

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). ((24))

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo,

pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti 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, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

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

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

-----

## AGGIORNAMENTO (24)

La Corte costituzionale, con sentenza 28 settembre-9 ottobre 1998,

n. 348 (in G.U. 1a s.s. 14/10/1998, n. 41) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'art. 29, primo comma, lettera d), ultima parte, in relazione alla lettera c), ultima parte, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui prevede che la scadenza, nel corso del processo, del termine per l'inizio dei lavori, indicato nella licenza o concessione, impedisce l'emanazione del provvedimento di rilascio".

### **Art. 30. (Procedura per il rilascio)**

Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'articolo 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'articolo 447-bis del codice di procedura civile. (18) ((19))

COMMA ABROGATO DALLA L. 30 LUGLIO 1984, N. 399.

COMMA ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))

Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice ad istanza del locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'articolo 29.

### **L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.**

Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'articolo 420 e seguenti del codice di procedura civile.

Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo.

-----

## AGGIORNAMENTO (18)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

## AGGIORNAMENTO (19)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

### **Art. 31. (Sanzioni)**

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilita' dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attivita' indicate all'articolo 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, e' tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilita' del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennita' previste ai sensi dell'articolo 34.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del

danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.000 a L. 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio e' sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge.

#### **Art. 32. (Aggiornamento del canone)**

Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le variazioni in aumento del canone ((, *per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27,*)) non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ((*ed a quelli in corso al momento dell'entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al secondo comma del presente articolo*)). (8) -----

AGGIORNAMENTO (8)

Il D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, ha disposto (con l'art. 1, comma 9-bis) che "Le disposizioni del decreto-legge [. . .], escluse quelle di cui all'articolo 2 dello stesso decreto, hanno effetto dal 31 gennaio 1985".

#### **Art. 33. (Canone delle locazioni stagionali)**

Il canone delle locazioni stagionali puo' essere aggiornato con le modalita' di cui all'articolo 32.

#### **Art. 34. (Indennita' per la perdita dell'avviamento)**

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attivita' indicate ai numeri 1) e 2) dello articolo 27, ad una indennita' pari a 18 mensilita' dell'ultimo canone corrisposto; per le attivita' alberghiere l'indennita' e' pari a 21 mensilita'.



Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennita' pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attivita' o di attivita' incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella gia' esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile e' condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennita' di cui al primo comma. L'indennita' di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennita' per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entita' della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile. ((16)) -----

#### AGGIORNAMENTO (16)

La Corte costituzionale, con sentenza 30 novembre-14 dicembre 1989,

n. 542 (in G.U. 1a s.s. 20/12/1989, n. 51) ha dichiarato l'illegittimita' costituzionale "dell'art. 34, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non prevede i provvedimenti della pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore alla indennita' per la perdita dell'avviamento".

#### **Art. 35. (Limiti)**

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attivita' che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonche' destinati all'esercizio di attivita' professionali, ad attivita' di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

#### **Art. 36. (Sublocazione e cessione del contratto di locazione)**

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

Le indennita' previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

#### **Art. 37.**

#### **(Successione nel contratto)**

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

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non 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.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti.

Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente.

### **Art. 38. (Diritto di prelazione)**

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

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. ((21))

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

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

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

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

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

-----

## AGGIORNAMENTO (21)

Il D.L. 18 gennaio 1992, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 1992, n. 217 ha disposto (con l'art. 10 comma 2) che "gli immobili acquistati o realizzati in attuazione dei piani di investimento di cui al comma 1 sono concessi in locazione alle amministrazioni destinatarie. In caso di successiva vendita il termine di sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione, stabilito dall'articolo 38, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, e' elevato a centottanta giorni".

### **Art. 39. (Diritto di riscatto)**

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

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del

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

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

### **Art. 40. (Diritto di prelazione in caso di nuova locazione)**

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed

entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

### **Art. 41. (Norme applicabili)**

Ai contratti previsti nell'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11.

Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo 35.

#### **Art. 42. (Destinazione degli immobili a particolari attivita')**

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attivita' ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonche' a sede di partiti o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualita' di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell'articolo 27.

A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41, nonche' le disposizioni processuali di cui al titolo I, capo III, ed il preavviso per il rilascio di cui all'articolo 28. ((3))

-----

#### **AGGIORNAMENTO (3)**

Il D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla L. 25 marzo 1982, n. 94 (in G.U. 26/03/1982, n. 84) ha disposto (con l'art. 15-bis commi 1, 2 e 4) che "le scadenze dei contratti di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono ulteriormente prorogate di due anni.

Per il periodo di proroga il canone di locazione corrisposto alle scadenze di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, puo' essere aumentato, a decorrere dalle predette scadenze, nelle seguenti misure:

- a) non superiore al 100 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;
- b) non superiore al 75 per cento per i contratti stipulati fra il gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;
- c) non superiore al 50 per cento per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di cui all'articolo 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392".

#### **Capo III DISPOSIZIONI PROCESSUALI**

#### **Art. 43. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

#### **AGGIORNAMENTO (18)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

#### **AGGIORNAMENTO (19)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 44. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

AGGIORNAMENTO (18)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

AGGIORNAMENTO (19)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 45. (Ricorso al giudice)**

COMMA ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))

COMMA ABROGATO DALLA L. 30 LUGLIO 1984, N. 399.

COMMA ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))

COMMA ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))

COMMA ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))

Fino al termine del giudizio il conduttore e' obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato.

-----

AGGIORNAMENTO (18)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

AGGIORNAMENTO (19)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 46. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

**AGGIORNAMENTO (18)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

**AGGIORNAMENTO (19)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 47. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18)((19))**

-----

**AGGIORNAMENTO (18)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

**AGGIORNAMENTO (19)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 48. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

**AGGIORNAMENTO (18)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

**AGGIORNAMENTO (19)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 49. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

AGGIORNAMENTO (18)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

AGGIORNAMENTO (19)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 50. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

AGGIORNAMENTO (18)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

AGGIORNAMENTO (19)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 51. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353). (18) ((19))**

-----

AGGIORNAMENTO (18)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

AGGIORNAMENTO (19)

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 52. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

**AGGIORNAMENTO (18)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

**AGGIORNAMENTO (19)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 53. ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 26 NOVEMBRE 1990, N. 353. (18) ((19))**

-----

**AGGIORNAMENTO (18)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dalla L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte all'01/01/1992 decorrono a partire dal 02/01/1994.

-----

**AGGIORNAMENTO (19)**

La L. 26 novembre 1990, n. 353 come modificata dal D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto (con l'art. 89 commi 3 e 4) che le modifiche introdotte al 01/01/1992 decorrono a partire dal 30/04/1995.

**Art. 54. (Clausola compromissoria)**

E' nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri. ((25))

-----

**AGGIORNAMENTO (25)**

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto (con l'art. 14 comma 4)

l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

**Art. 55. (Termine per il pagamento dei canoni scaduti)**

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla



prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficolt  del conduttore, puo' assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosit  puo' essere sanata, per non piu' di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma e' di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, e' conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficolt .

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

#### **Art. 56. (*Modalit  per il rilascio*)**

1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonch  delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento.

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55, per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non puo' essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

3. Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

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

#### **Art. 57. (*Esenzioni fiscali ed onorari professionali*)**

Gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie in materia di locazione il cui valore non eccede le lire 600.000, nonch  i provvedimenti di cui all'articolo 44, sono esenti dall'imposta di bollo e di registro; negli stessi casi gli onorari di avvocato e procuratore sono ridotti alla met . E' abrogata ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge).