

Problemi e orientamenti giurisprudenziali sul regime vincolistico delle locazioni degli immobili urbani, AA.VV., EDIstudio, Roma, 1974

Indice

CAPITOLO I

1. Individuazione dei contratti prorogati: la c.d. «vacatio legis»

Il problema della c.d. *vacatio legis* - Concetto di «contratto in corso» - Rapporti fra il decreto-legge e la legge di conversione. Esclusione dell'interruzione del regime vincolistico

2. Ambito della proroga legale

La proroga dei rapporti locativi relativi ad immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione - La disciplina delle locazioni di immobili ove si esercita attività commerciale od artigianale - Rapporti fra la L. 833/1969 e la L. 1115/1971 - L'affittacamere. Ipotesi di successione nel diritto alla proroga

3. Il requisito economico-fiscale

A. Problemi di legittimità costituzionale

La proroga per le locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione - Situazione economica ed accertamento fiscale - Iscrizione nei ruoli a titolo definitivo e provvisorio - Mancata iscrizione per omessa denuncia - La sentenza della Corte costituzionale n. 132 del 1972 - Reddito effettivo e reddito imponibile - Natura e limiti dell'accertamento giudiziale

B. La normativa vigente

Onere della prova - Il requisito economico-fiscale con riferimento alla famiglia anagrafica del conduttore - Concetto di iscrizione a malo - Estensibilità alla legge vigente del criterio interpretativo affermato dalla Corte costituzionale - Reddito complessivo netto e reddito imponibile - Contabilizzazione del reddito e detrazioni consentite - L'attestazione del datore di lavoro - L'accertamento presuntivo del reddito e l'art. 134 T.D. sulle LL.DD.

CAPITOLO II - LA RISOLUZIONE PER MOROSITÀ

1. Premessa

2. Il concetto di morosità del conduttore

Omesso pagamento del canone - Interessi - Spese per servizi - Spese di registrazione - Imputazione di pagamento

3. L'importanza della morosità: in generale

Morosità per canoni - Morosità per spese accessorie - Deroche al principio dell'importanza della morosità: a) clausola risolutiva espressa; b) convalida di sfratto per morosità - Il ritardo nel pagamento

4. Segue: le locazioni prorogate

Ambito di applicazione dell'art. 3 L. 841/1973 - Irrilevanza della destinazione dell'immobile - Presupposto della proroga legale - Entità della morosità - Clausola risolutiva espressa - Diffida ad adempiere

5. Imputabilità della morosità

Clausola risolutiva espressa e tolleranza del locatore - Pagamento irrituale del canone - Vendita dell'immobile a più persone

6. La sanatoria della morosità

Domanda ordinaria di risoluzione - Convalida di sfratto - Clausola risolutiva espressa

7. Il termine di grazia

Fonti - Questione di legittimità costituzionale - Ambito di applicazione - Concessione e diniego - Durata e decorrenza del termine - Natura perentoria del termine. Oggetto - Modalità di pagamento - Effetti - Termine di grazia e clausola risolutiva espressa - Termine per il pagamento della somma non controversa ex art. 666 c.p.c.

8. Sospensione o riduzione del pagamento del canone giustificate da violazioni delle norme sul blocco dei canoni

Ritenzione delle maggiori somme corrisposte: a) affermazione dell'inadempimento del conduttore; b) esclusione della colpevolezza dell'inadempimento; c) esclusione della compensazione con riconoscimento della possibilità di ridurre il canone; d) considerazioni conclusive - Eliminazione di aumenti illegali già corrisposti - Rifiuto di corrispondere nuovi aumenti illegali

9. Eccezione di inadempimento

Buona fede - Natura sostanziale dell'eccezione - Giudizio per convalida di sfratto - Alcune fattispecie: a) omissione di riparazione; b) mancanza di acqua; c) diminuzione del godimento; d) esclusione totale del

godimento

CAPITOLO III – DECADENZA E CESSAZIONE DELLA PROROGA LEGALE

1. Le situazioni considerate

2. Applicabilità della legge n. 253 del 1950

Le diverse interpretazioni - La sentenza n. 132 del 1972 della Corte costituzionale

3. Regole sulla competenza

4. Decadenza dalla proroga

La posizione economico-fiscale del conduttore (rinvio) - Immobili diversi da quelli in cui il conduttore dimora abitualmente - Disponibilità di altra abitazione - Cessazione dell'attività per la quale l'immobile serviva - Sublocazione - Immobile che eccede le necessità del conduttore - Revoca dell'autorizzazione amministrativa agli esercenti attività commerciali

5. Cessazione della proroga

La c.d. «azione di necessità» (rinvio) - L'offerta di cambio d'alloggio - Spese di trasloco - Immobile compreso in edificio gravemente danneggiato - Demolizione o trasformazione per eseguire nuove costruzioni di numero almeno doppi di vani - Immobile d'interesse artistico e storico Aree sulle quali insistono baracche

6. Ripristino del contratto e risarcimento del danno

Termine entro il quale l'alloggio deve essere utilizzato - Criteri per il risarcimento del danno

7. Clausola risolutiva espressa in caso di vendita

Carattere eccezionale del patto - Precedenti legislativi - Varie opinioni - La legge 351/1974 e suo significato - La rinuncia alla proroga

CAPITOLO IV – LA C.D. «AZIONE DI NECESSITA'» IN PARTICOLARE

1. La disposizione legislativa

2. La natura giuridica dell'istituto Causa di cessazione della proroga o «giusta causa»?

3. La domanda giudiziale

Se è proponibile col procedimento di convalida - Se può esser posta allorché sia eccepito il diritto alla proroga del contratto - Proponibilità per chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi: la «vecchia» interpretazione e la L. 351/1974 - Norma applicabile alle cause in corso - Riduzione del termine: 1) sfrattati; 2) pensionati; 3) sinistrati; 4) profughi di guerra

4. Il titolare dell'azione di necessità

5. I caratteri delle necessità

Urgente ed improrogabile - Sopravvenuta alla costituzione del rapporto locatizio - Obiettiva - Non volontariamente cagionata - Attinente al locatore, ai figli e ai genitori

6. Immobili da adibire ad usi diversi dall'abitazione

7. Cessazione della necessità in corso di causa

8. Risarcimento del danno e sanzione penale

9. La posizione del conduttore

10. Casistica

Coabitazione ed ospitalità - Ristrettezza dell'alloggio - Condizioni di salute - Pendenza di un giudizio di sfratto - Trasferimento situazione economica - Matrimonio - Particolari situazioni

CAPITOLO V – GLI AUMENTI E LE RIDUZIONI DEI CANONI

1. Premessa

Attuale regime dei canoni delle locazioni - Ambito di applicazione

2. Blocco dei canoni per le locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione o ad altro uso, collegato alla proroga legale del contratto

Brevi cenni alla normativa precedente al d.l. 236/1974 - Il d.l. 19 giugno 1974 n. 236 - La conversione operata dalla l. 12-8-1974 n. 351 - Locazioni alberghiere - Locazione dell'immobile ad altro conduttore - Nullità dei patti che prevedono aumenti - Clausole ISTAT - Eccezioni al divieto d'aumenti - Ripetizione e computo delle maggiori somme corrisposte

3. Aumento dei canoni delle locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione, stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 e non successivamente al 1° gennaio 1953

Contratti anteriori al 1° marzo 1947 - Contratti stipulati tra il 1° marzo 1947 ed il 1° gennaio 1953 - Decorrenza degli aumenti - Ininterrotta soggezione a proroga dei contratti - Esenzione dall'aumento

4. Diminuzione dei canoni delle locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione, stipulate successivamente al 1° dicembre 1969

Contratti stipulati successivamente al 1° dicembre 1969 - Immobili locati per la prima volta dopo il 1° gennaio 1971 - Canone dovuto e canone iniziale

5. Aumenti dei canoni per le locazioni non prorogate

6. Corresponsione anticipata di canoni

7. Controversie sui canoni

Procedimento - Esenzioni fiscali - Competenza e poteri del Pretore - Sentenza - Impugnazioni

CAPITOLO VI – LA PROCEDURA DI FISSAZIONE, GRADUAZIONE E PROROGA DEGLI SFRATTI

1. Cenni e precedenti legislativi

Dal d.l. 12 ottobre 1945 n. 669 alla l. 26 novembre 1969 n. 833 - Fase necessaria e fase eventuale della procedura - La c.d. «proroga lunga»

2. Natura e limiti della procedura

Natura del titolo esecutivo - Situazioni escluse dalla procedura - Rappresentanza delle parti e comparizione personale - Giudizio comparativo - Spese ed oneri fiscali - Carattere amministrativo e giurisdizionale nella procedura - L'orientamento giurisprudenziale - Il giudice degli sfratti come giudice dell'esecuzione

3. La normativa vigente: la sospensione delle esecuzioni

L'attuale sospensione *ex lege* - Costituzionalità della norma - Questioni di competenza interna nelle grandi Preture - Prorogare o sospendere - Provvedimento fondato sulla necessità: accertamento giudiziale - Provvedimento fondato sulla morosità: morosità in atto? - Ambito del concetto di “morosità” nella procedura di proroga - Casistica - Incompletezza normativa