



N. 18.

**Legge sugli affitti, subaffitti, e sfratti e sulla proroga dei contratti di locazione. (1)**

**Noi Capitani Reggenti**

**la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Promulghiamo e pubblichiamo la seguente legge approvata dal Consiglio Grande e Generale nella sua tornata delli 23 maggio 1950:*

**Art. 1.**

I contratti di locazione o sublocazione sono prorogati a tutto il 1952. La proroga ha luogo di diritto, nonostante qualunque patto in contrario precedente al 1950 accertato od accertabile, e anche nei casi di vendita dell'immobile. In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad abitazione, la proroga opera soltanto a favore del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini del defunto con lui abitualmente conviventi. Se trattasi di immobile adibito diversamente la proroga opera a favore di coloro che, per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore alla apertura della successione, continuino l'attività del defunto.

I contratti di locazione o sublocazione poliennali aventi data certa vanno a scadere al termine fissato nella prima parte del presente articolo.

**Art. 2.**

Il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade:

1°) quando ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze famigliari nel luogo ove abitualmente dimora;

2°) se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, quando ha cessato di svolgervi l'attività alla quale esso serviva, salvo che per le presenti difficoltà sia costretto ad adibirlo ad abitazione propria;

3°) se ha sublocato totalmente l'immobile, o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa nemmeno in parte con continuità.

**Art. 3.**

Norme sulla misura dei canoni.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge i locatori, conduttori, subconduttori hanno diritto di ricorrere alla Commissione di cui all'art. 10 per far stabilire l'equo canone d'affitto.

#### **Art. 4.**

Quando si eseguiscano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per evitare maggiori danni che ne compromettano la efficienza in relazione all'uso a cui è destinato, il locatore ha diritto di chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dalla applicazione della presente legge con decorrenza dalla data in cui sono state ultimate le opere.

#### **Art. 5.**

Norme sulle sublocazioni.

Il conduttore che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato, in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore con lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione indicando la persona del subconduttore, il canone della sublocazione, la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati.

Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio.

Oltre i casi previsti dalla presente legge e dal diritto vigente il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1°) se il conduttore ha omesso di fare la comunicazione prescritta dall'art. 5 nonostante la diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

2°) se il conduttore ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero.

#### **Art. 6.**

Nel caso di sublocazione il locatore ha diritto di percepire un'equa percentuale sul canone della sublocazione in relazione alla natura e numero degli ambienti sublocati e alla durata del contratto, tenendo conto di tutti gli elementi relativi.

#### **Art. 7.**

Se il conduttore non intenda sopportare l'aumento supplementare di cui all'art. 6 il locatore ha facoltà di scindere il contratto di affitto dando all'interessato un preavviso di giorni trenta.

#### **Art. 8.**

E' nullo l'obbligo imposto al conduttore o al subconduttore o dal conduttore uscente di adempiere, oltre al pagamento della pigione, ad altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buona uscita, qualunque sia la persona a favore della quale la prestazione è promessa e comunque questa sia dissimulata.

Le somme pagate per alcune delle cause previste dal comma precedente, se corrisposte al locatore o al sublocatore, possono essere computate in conto di pigione, e, in ogni caso, possono essere ripetute fino a un anno dopo la riconsegna della cosa locata.

#### **Art. 9.**

All'atto in cui resta libero un immobile di qualsiasi natura il proprietario deve darne immediata comunicazione alla Commissione e potrà disporne soltanto non appena avuto da questa il benestare.

In casi di urgenza, riconosciuta dal Congresso di Stato, la Commissione, con decreto reggenziale, potrà provvedere alla requisizione ad uso di abitazione di locali liberi o lasciati liberi.

#### **Art. 10.**

Organi disciplinari.

E' istituita una Commissione composta di un Presidente e di due Membri, di nomina governativa, la quale ha i seguenti compiti:

- a) fissare l'equo canone di cui all'art. 3 della legge, sia per gli immobili ad uso di abitazione, sia per quelli ad uso di negozio, tenendo conto della importanza dei vari centri urbani o rurali, della ampiezza, della comodità e della ubicazione;
- b) determinare l'aumento supplementare di cui all'art. 4 e la percentuale di cui all'art. 6;
- c) rettificare quei canoni fissati e praticati precedentemente che abbiano carattere di eccessiva speculazione;
- d) dare il benestare per l'assegnazione di immobili e proporre le eventuali requisizioni limitatamente a quanto è stabilito all'art. 9;
- e) fare al Congresso di Stato tutte le proposte atte a meglio disciplinare e risolvere le questioni riflettenti le locazioni.

#### **Art. 11.**

Contro la misura dei canoni fissati come all'articolo precedente, tanto il locatore quanto il conduttore ed il subconduttore possono ricorrere, nel termine di giorni 15 dalla notifica avuta, ad una Commissione composta dal Commissario della Legge, dal Presidente della Commissione di cui all'art. 10 e dal Segretario della Confederazione del Lavoro e assistita da un segretario scelto da essa tra il personale della Cancelleria del Tribunale, la quale, udite le parti, decide inappellabilmente entro dieci giorni.

#### **Art. 12.**

Le commissioni di cui agli art. 10 e 11 terranno sedute ordinarie due volte al mese; sarà a ciascun membro corrisposta una indennità di presenza da stabilirsi dal Congresso di Stato. Tale indennità verrà pagata dalle parti quando si tratti di canoni e di ricorsi.

#### **Art. 13.**

Disposizioni sugli sfratti.

A deroga delle vigenti disposizioni sugli sfratti si stabilisce la seguente procedura.

Il locatore che, sulla base di una sentenza la quale ordini il rilascio di un immobile, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al Commissario della Legge.

Il Commissario, sentite le parti, con la massima celerità di procedura, determina con decreto, non soggetto a gravame, il giorno in cui deve avere luogo l'esecuzione stessa. Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli notificato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esecuzione del rilascio.

Il Commissario nell'emettere il decreto tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

1°) delle difficoltà del conduttore di procurarsi alloggio;

2°) della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile;

3°) della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere.

L'esecuzione tuttavia deve essere fissata non oltre 30 giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto in virtù dell'art. 2, n. 2, o quando il conduttore sia inadempiente al momento della fissazione della esecuzione ovvero se sussistano gravi motivi.

Lo sfratto può essere prorogato per un periodo non eccedente i tre mesi se le gravi circostanze sopraccennate lo esigano e se risulti la persistenza delle circostanze suindicate e sempre che, quando vi sia stata inadempienza, questa sia cessata.

#### **Art. 14.**

Disposizioni generali.

Tutte le locazioni e sublocazioni, senza alcuna eccezione, devono essere stipulate mediante contratto scritto, compilato su carta da bollo da L. 25, nel quale devono essere indicati i vani locati, i termini di locazione, il canone.

I contratti di locazione in corso devono essere trasmessi in copia all'Ispettore di Polizia Urbana, nel termine di 30 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, e i contratti susseguenti dovranno essere trasmessi entro otto giorni dalla loro stipulazione.

#### **Art. 15.**

La fissazione dei prezzi agli albergatori ed a coloro che cedono in affitto camere ammobiliate è demandata all'Ente Governativo per il Turismo.

#### **Art. 16.**

Gli appartamenti costruiti dopo la data della presente legge sono lasciati alla libera contrattazione fra locatori e conduttori, salvo l'intervento della Commissione nei casi di divergenza.

**Art. 17.**

Disposizioni penali.

Chiunque contravvenga alle disposizioni della presente legge sarà punito con la multa fino a L. 20.000.

Si procederà soltanto su querela di parte contro chi ottiene o comunque concorre a far ottenere pagamenti di canoni superiori a quelli fissati nei contratti o dalla Commissione.

**Art. 18.**

La presente legge abroga le leggi, i decreti e le ordinanze precedenti in materia ed entra in vigore subito dopo la sua pubblicazione.

**Dato dalla Nostra Residenza, addì 28 maggio 1950 (1649 d.F.R.).**

I CAPITANI REGGENTI

Giuseppe Forcellini Primo Taddei.

IL SEGRETARIO DI STATO

PER GLI AFFARI INTERNI ff.

G. Giacomini

(1) Già separatamente pubblicata in data 28 maggio 1950.