CAMERA DEI DEPUTATI N. 1932-A

RELAZIONE DELLA III COMMISSIONE PERMANENTE

(DIRITTO - PROCEDURA E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO AFFARI DI GIUSTIZIA)

(RELATORE ROCCHETTI)

SULLA

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Senatore BRASCHI

APPROVATA DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

nella seduta del 2 dicembre 1955 (*Stampato n. 1036*)

Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, e del vincolo alberghiero

Presentata alla Presidenza il 15 aprile 1956

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Tra i vincoli legali introdotti nel campo dell'attività economica per disciplinare, nell'interesse sociale, il mercato dei beni e dei servizi, turbato nel suo anteriore e tradizionale equilibrio dagli avvenimenti delle due grandi guerre combattute nella prima metà del secolo corrente, particolari aspetti presentano quelli relativi all'attività alberghiera. Nessun altro vincolo, come quello che si riferisce alla destinazione degli immobili adibiti a quella attività, dura infatti ininterrottamente dalla fine della prima guerra mondiale, da quando cioè, con regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13, si stabilì il divieto di vendita e di locazione degli immobili adibiti ad albergo senza il previo parere del Ministero dell'industria e commercio e l'assicurazione che l'acquirente o il conduttore ne avessero mantenuta la stessa destinazione. Tale vincolo di destinazione, detto appunto vincolo alberghiero, non fu abrogato con la cessazione della restante legislazione vincolistica sugli immobili, e venne nuovamente disciplinato con decreto legge 2 gennaio 1936, n. 247, convertito nella legge 24 luglio 1936, n. 1962, che ne prevedeva però la cessazione al 31 dicembre 1940. Il che, naturalmente, non accadde, a causa delle condizioni straordinarie in cui il Paese venne a trovarsi a quella data, per effetto della nuova

guerra, sì che il vincolo fu prorogato con vari provvedimenti successivi (*a*), fino a quello di cui alla legge 5 aprile 1952, n. 234, che ne fissava il termine al 31 dicembre 1955, termine ancora una volta prorogato al 30 aprile 1956 dal decreto legislativo 17 dicembre 1955, n. 1227, convertito con la legge 10 febbraio 1956, n. 36, emanato per consentire una più ampia discussione del provvedimento legislativo della cui approvazione ci stiano appunto occupando.

Al vincolo alberghiero, che colpisce tutti gli immobili destinati ad albergo, pensione e locanda, concessi o non in locazione, vennero nuovamente ad aggiungersi, dopo un breve periodo di libertà contrattiuale, quelli relativi alle locazioni. Ciò fu nel 1934, allorché, con regio decreto-legge 14 aprile del detto anno, n. 563, si stabilì la riduzione del 15 per cento sul prezzo delle locazioni degli immobili destinati ad attività alberghiere, col blocco del prezzo così ridotto per tre anni. Seguirono poi i due provvedimenti di proroga del 1936 e del 1938, e poi, con la guerra, quella di cui al regio decreto-legge 19 giugno 1940, n. 953, che, al blocco dei canoni, aggiunse, per quelli alberghieri, come per gli altri immobili locati, il blocco delle locazioni, e cioè la proroga legale della loro durata. Tali vincoli dei canoni e dei termini, furono poi ancora prorogati con vari successivi provvedimenti (*b*) che hanno anche autorizzato graduali aumenti, sino a quello di cui alla legge 29 maggio 1951, n. 358, che ne fissava il termine al 31 dicembre 1955, termine poi prorogato al 30 aprile 1956, per effetto del decreto-legge di cui si è detto.

Poiché, con la fine dell'anno decorso, venivano a scadere pertanto i tre vincoli attinenti: alla destinazione degli immobili, alla durata del contratto e all'ammontare dei canoni, si poneva il problema della cessazione o della ulteriore proroga della legislazione vincolistica.

E prima ancora che il Governo si pronunciasse in proposito con la presentazione di un disegno di legge, il senatore Braschi, accogliendo la tesi della proroga con ulteriori aumenti dei canoni di locazione, presentò all'altro ramo del Parlamento una sua proposta in data 23 aprile 1955 con la quale intendeva prorogare al 31 dicembre 1960 il vincolo alberghiero e il blocco delle locazioni e aumentare i canoni nella misura del 40 per cento per ciascun anno di proroga ed a base crescente, con un limite però di cinquanta volte il canone dovuto alla entrata in vigore del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, che era poi il canone originario.

Portata in discussione la proposta, il Senato, tra la Commissione e l'Assemblea, l'ha approvata con le seguenti modificazioni: proroga del vincolo di destinazione al 1964. e della proroga dei contratti al 1962 anziché al 1960, aumento del 20 anziché del 40 per cento all'anno, e limite degli aumenti a 51, anziché a 50 volte il canone originario.

Venuta in discussione la proposta di legge così approvata dal Senato, la Commissione di giustizia, prima in sede deliberante, e poi, per chiesto rinvio in aula dalla prescritta maggioranza, in sede referente, l'ha sottoposta ad un accurato riesame, essendo emerso vivo contrasto tra coloro cui sembrava che il testo del Senato soddisfacesse, con le esigenze del pubblico interesse, le istanze delle categorie interessate, ed altri cui appariva anacronistica, o comunque di troppo lunga durata, una disciplina vincolistica di un settore industriale ritenuto tra i più fiorenti della nostra economia, e si auguravano un maggiore e più intenso ritmo di aggiornamento dei canoni di locazione.

Nel contrasto, il provvedimento ha subìto modeste modifiche sostanziali rispetto al testo già approvato dall'altro ramo del Parlamento.

Rimaste infatti invariate le date di scadenza delle proroghe dei due vincoli, di destinazione e di durata, nonché il limite della misura degli aumenti in concreto, si è solo stabilito, con l'articolo 3, che la percentuale annua degli aumenti possa essere elevata fino a quella massima del 40 per cento, nei casi in cui ciò, per i vari elementi indicati, appaia equo a giudizio del pretore.

La norma introdotta mira a risolvere i casi delle più gravi sproporzioni tra il sacrificio del locatore e il vantaggio del conduttore nella situazione di costrizione economica creata e mantenuta dal vincolo legale, e si appalesa di assoluta moderazione, perché tende soltanto ad accelerare il processo di aumento del canone, entro il limite stabilito per la rivalutazione in 51 volte quello originario.

(*a*) Diamo qui la indicazione dei vari provvedimenti di proroga: legge 18 gennaio 1939, n. 1376, decreto legislativo luogotenenziale 19 marzo 1945, n. 117; decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424; decreto legislativo 19 aprile 1951, n. 207; legge 29 maggio 1951, n. 358; legge 5 aprile 1952, n. 234.

(*b*) Regio decreto 12 marzo 1941, n. 142; decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424; legge 28 dicembre 1950, n. 1020; legge 5 aprile 1952, n. 234.

Tenuto presente che il canone, per effetto degli aumenti anteriormente concessi, è stato sino ad oggi rivalutato nella misura massima di 21 volte l'anteguerra, si avrà che il *plafond* di 51 volte si raggiungerà – nei casi in cui sarà applicata la percentuale maggiore, e nel suo massimo del 40 per cento – con tre anziché con cinque aumenti, e cioè nell'anno 1958 anziché nel 1960, come invece avverrà nei casi comuni, con l'applicazione dell'aumento del venti per cento.

Né l'acceleramento previsto apparirà di misura sproporzionata all'incremento della ripresa economica, se si pensa che negli altri settori produttivi, più affini a quegli alberghieri, come i ristoranti, caffé e bars, un limite di rivalutazione pressoché identico – 50 volte l'anteguerra – è stato già raggiunto col 1° gennaio dell'anno corrente.

Né, per altro, si può opporre la inopportunità di una norma che affidi al giudice la determinazione del maggior canone, sotto il profilo dell'aumento del lavoro giudiziario, perché tale aumento sarà in concreto del tutto trascurabile, non superando le locazioni di immobili per albergo, in tutta la Repubblica, il numero di diecimila, e grande essendosi dimostrata in passato, rispetto alle analoghe norme in materia di locazioni di immobili adibiti ad abitazione o ad uso diverso, la ragionevolezza delle parti che hanno saputo, nella maggior parte dei casi, definire con l'accordo, la misura dell'aumento entro i limiti stabiliti dal legislatore.

La Commissione ha inoltre apportato modifiche minori, come quelle degli articoli 1, 2, primo comma, e 3, primo comma, che sono di pura forma e dirette ad armonizzare, anche nel dettato legislativo, le nuove norme con quelle anteriori nella stessa materia, o in quella del collaterale settore delle locazioni in genere. Ed ha anche introdotte modifiche di carattere sostanziale, ma di scarsa rilevanza, come quelle del secondo comma dell'articolo 2 e del secondo comma dell'articolo 5, dirette a precisare l'ambito della proroga, o a contenere gli aumenti per gli immobili locati per la prima volta nel dopoguerra, usufruendo anche qui di norme dettate dalla esperienza legislativa del settore, che si è detto collaterale, relativo agli altri tipi di locazione.

Infine, con l'articolo 6, si è introdotta una disciplina giurisdizionale che meglio risponde al dettato dell'articolo 102, secondo comma, della Costituzione, che vuole aboliti i giudici speciali. Alla competenza dei collegi arbitrali, istituiti dall'articolo 7 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 494, si è perciò sostituita quella del giudice ordinario, il pretore, il cui giudizio sarà confortato dal parere di due esperti, così come stabiliscono le norme richiamate e vigenti per gli altri rapporti di locazione.

Con tali modifiche, apparse tutte eque sul piano economico e sociale, e utili ed opportune su quello di una corretta tecnica legislativa, la Commissione confida che la Camera vorrà concedere l'approvazione alla proposta di legge in esame.

ROCCHETTI, *Relatore.*

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il vincolo alberghiero di cui alla legge 5 aprile 1952, n. 234, è prorogato fino al 31 dicembre 1964.

ART. 2.

La proroga dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, di cui all'articolo 2 della legge 29 maggio 1951, n. 358, è protratta fino al 31 dicembre 1962.

ART. 3.

I canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge, già aumentati a norma degli articoli 1, 2, 3 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e successive modificazioni, sono ulteriormente aumentati con decorrenza dal 1° gennaio 1956, nella misura annua del 20 per cento.

Gli aumenti di cui innanzi sono applicati a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno con riferimento al canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

Gli aumenti stessi si applicano anche ai canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge riguardanti immobili alberghieri locati per la prima volta tra il 1° luglio 1944 (Italia centro-meridionale) o tra il 1° luglio 1945 (Italia settentrionale) e il 4 gennaio 1947.

Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti tra le parti, a meno che essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando a quelli dovuti anteriormente alle convenzioni gli aumenti previsti dai decreti 6 dicembre 1946, n. 424, e 16 aprile 1948, n. 540, dalla legge 29 maggio 1951, n. 358, nonché dal decreto-legge 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito in legge 16 febbraio 1952, n. 58, e dalla presente legge.

TESTO DELLA COMMISSIONE

ART. 1.

Il vincolo alberghiero, già prorogato con legge 5 aprile 1952, n. 234, è ulteriormente prorogato sino al 31 dicembre 1964.

ART. 2.

I contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già prorogati dall'articolo 2 della legge 29 maggio 1951, n. 358, sono ulteriormente prorogati sino al 31 dicembre 1962.

La proroga si applica anche ai contratti poliennali stipulati anteriormente al 4 gennaio 1947 ed aventi scadenza in data anteriore al 31 dicembre 1962, nonché a quelli stipulati posteriormente alla data del 4 gennaio 1947, ma che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione o novazione di contratti precedenti.

ART. 3.

A decorrere dal 1° gennaio 1956, i canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge, sono aumentati nella misura del 20 per cento all'anno.

Gli aumenti di cui innanzi sono applicati a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno con riferimento al canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

Gli aumenti stessi si applicano anche ai canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge riguardanti immobili alberghieri locati per la prima volta tra il 1° luglio 1944 (Italia centro-meridionale) o tra il 1° luglio 1945 (Italia settentrionale) e il 4 gennaio 1947.

Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti tra le parti, a meno che essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando a quelli dovuti anteriormente alle convenzioni gli aumenti previsti dai decreti 6 dicembre 1946, n. 424 e 16 aprile 1948, n. 540, dalla legge 29 maggio 1951, n. 358, nonché dal decreto-legge 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito in legge 16 febbraio 1952, n. 58, e dalla presente legge.

In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dalle applicazioni di tali disposizioni.

In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dalle applicazioni di tali disposizioni.

ART. 4.

Per effetto degli aumenti disposti nell'articolo precedente, l'ammontare complessivo dei canoni non può essere superiore a 51 volte l'ammontare dei canoni dovuti anteriormente al decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

ART. 4.

Il pretore, su ricorso del locatore, può determinare l'aumento in misura superiore a quella indicata nell'articolo precedente e fino alla misura del 40 per cento annuo, tenuto conto dell'importanza della località dove si trova l'immobile, del tipo e delle caratteristiche ricettizie dello stesso e dell'avviamento dell'azienda, nonché delle particolari modalità del contratto.

ART. 5.

Per effetto degli aumenti disposti negli articoli precedenti, l'ammontare complessivo dei canoni non può essere superiore a 51 volte l'ammontare dei canoni dovuti anteriormente al decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

Se trattasi degli immobili indicati nel terzo comma dell'articolo 3, l'ammontare complessivo del canone non potrà superare il triplo di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

ART. 6.

I collegi arbitrali istituiti ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, sono soppressi.

Le controversie concernenti la misura del canone ed il diritto alla proroga del contratto di locazione e sublocazione, il valore dei quali ecceda la competenza del conciliatore, sono, in ogni caso, di competenza del pretore.

I collegi arbitrali continueranno a conoscere delle controversie iniziate prima della entrata in vigore della presente legge.

Per le controversie concernenti la misura del canone, compresa quella indicata nell'articolo 4, il pretore deciderà nelle forme previste dagli articoli 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253, sentiti due esperti i quali, in deroga alle disposizioni del quinto comma dell'articolo 30, dovranno appartenere l'uno alla categoria dei proprietari di immobili locati ad uso di albergo e l'altro a quella dei conduttori, e saranno scelti fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal presidente del tribunale competente per territorio.

ART. 5.

Per quanto non previsto nei precedenti articoli, continuano ad aver vigore le disposizioni vigenti.

ART. 6.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

ART. 7.

Per quanto non previsto nei precedenti articoli, continuano ad aver vigore le disposizioni vigenti.

ART. 8.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.