N. 1932-A-*bis*

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA III COMMISSIONE PERMANENTE

(DIRITTO - PROCEDURA E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO AFFARI DI GIUSTIZIA)

(RELATORI **CAPALOZZA, MURDACA** E **BIMA**, *di minoranza*)

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 18 aprile 1956

RELAZIONE DI MINORANZA

(ONOREVOLE CAPALOZZA)

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Nella relazione di minoranza per il Senato (Doc. n. 1036-*A*) e nella discussione che si è svolta dinanzi all'altro ramo del Parlamento (Atti del Senato, Discussioni, 2 dicembre 1955, pagina 14264 e seguenti) risultano ben chiari il nostro orientamento e il nostro atteggiamento, inspirati ad una più aperta comprensione degli interessi degli operatori economici del turismo e perciò stesso degli interessi del turismo *tout court*, che venne autorevolmente definito pochi anni or sono uno dei rari – se non l'unico – raggio di sole della tormentata e difficile economia nazionale.

Avevamo sostenuto, al Senato, che il vincolo alberghiero fosse protratto più **oltre**

« per garantire l'attrezzatura alberghiera e la sua capacità recettiva, per impedire che determinate congiunture potessero invogliare i proprietari ad adibire la loro proprietà ad altro uso, oppure pretendere dai conduttori contratti di locazione tali da influire negativamente sul resto dei servizi, provocando l'allontanamento e la rarefazione del turismo, in modo particolare, estero » (Relazione di minoranza, doc. n. 1036 del Senato, pagina 7). Ci eravamo inoltre detti « contrari, in linea di principio, ad ogni maggiorazione, in quanto gli accordi intervenuti direttamente tra le parti hanno, nella maggioranza dei casi, portato i canoni a una cifra superiore agli aumenti meccanici stabiliti dalle leggi precedenti e perché la maggiorazione porterebbe ad un inevitabile rialzo dei servizi alberghieri, non potendosi escludere, altresì, la possibilità di una diminuzione, specialmente nei centri stagionali, del personale dipendente proprio per compensare l'aumento del canone d'affitto: fenomeno più facilmente verificabile nei piccoli centri balneari e di montagna, ove l'attività è limitata a un breve periodo » (*ivi*, pagina 8).

Tuttavia, alla Camera, dinanzi alla competente Commissione di giustizia ci premurammo di dichiarare *in limine* che avremmo dato il nostro voto al testo senatoriale, superando, per ragioni d'ordine pratico e per spirito conciliativo, ogni critica e ogni resistenza opposta in Senato e che, tuttavia, a maggior ragione, avremmo contrastato ogni emendamento, che già si preannunciava, diretto a peggiorare la situazione dei conduttori alberghieri e ad avvantaggiare i proprietari degli immobili, titolari di redditi di capitale.

È avvenuto che, dopo lunghi dibattiti, si è aperta una breccia con l'emendamento Amatucci, che ha introdotto all'articolo 2 un capoverso, secondo cui « 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 ».

Precisazioni inutili e, forse, soltanto strumentali e preparatorie delle gravi modificazioni successive, contro cui più non potè valere l'argomento della urgenza, essendo ormai scontato, che il testo, ad avviso della Commissione, sarebbe dovuto tornare al Senato —: inutile, perché, quanto alla prorogabilità dei contratti poliennali, questa era stata già sancita *de iure* dalla legge 16 febbraio 1952, n. 58, che ha convertito il decreto legge 21 dicembre 1951, n. 1356; e, quanto alla prorogabilità dei contratti rinnovati, sostituiti, o novati, si tratta d'un criterio informatore della legislazione vincolistica cui, anche nel silenzio della legge *ad hoc*, i rapporti di locazione alberghiera non avrebbero potuto sottrarsi. Ma tant'è. Attraverso la breccia Amatucci, è passata la tempesta! E il testo senatoriale è stato sconvolto, a tutto danno degli albergatori.

È venuto, così, l'articolo 4 (integrato, in sede processuale, dall'articolo 6) del testo della Commissione. La pietra dello scandalo è stato un emendamento Murdaca, che, se pur respinto dalla maggioranza della Commissione, ha determinato le modificazioni approvate dalla maggioranza.

Tale emendamento, che l'onorevole Murdaca si è riservato di riproporre in aula, suona così:

« Qualora, per le condizioni economiche del conduttore o quando in relazione al rapporto comparativo tra le condizioni economiche del locatore e quelle del conduttore o al profitto che quest'ultimo trae dall'immobile locato, il contratto col solo aumento di cui all'articolo 3 risulti ingiustamente oneroso a danno del locatore, questi, in mancanza di accordo, può chiedere al Pretore competente ai sensi dell'articolo 29 della legge 23 maggio 1950, n. 253, la modificazione del contratto stesso, sempre però entro i limiti di un aumento per l'effetto del quale l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore a cinquanta volte il canone che si sarebbe praticato secondo la media del mercato nel 1940.

Il pretore deciderà, sentiti due esperti, uno appartenente alla categoria dei proprietari d'immobili urbani affittati e l'altro quella degli albergatori ».

Contro questo emendamento ci siamo battuti con la massima energia, obiettando:

1°) che esso avrebbe rivoluzionato il settore alberghiero, al quale, invece, è indispensabile la maggiore tranquillità specie per l'adeguato svolgimento dei suoi compiti in vista delle Olimpiadi del 1960;

2°) che avrebbe introdotto nelle locazioni alberghiere un criterio riservato esclusivamente, dalla legge 1° maggio 1955, n. 368, agli immobili adibiti ad uso di abitazione od equiparati all'abitazione agli effetti della misura dei canoni.

Ed abbiamo, altresì, rilevato:

a) che per quella parte di immobili ad uso alberghiero destinati a ristorante, le maggiorazioni sono state assai sensibili, ai sensi della legislazione vincolistica ordinaria, allorché i contratti, per la parte ad albergo e la parte a ristorante. siano negozialmente autonomi.

b) che il conduttore alberghiero si addossa già un canone supplementare assai gravoso, consistente nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che, data la destinazione dell'immobile, non possono essere evitate;

c) che l'immobile viene continuamente migliorato;

d) che l'analogia con le locazioni ordinarie non sussiste, di regola, perché mentre in queste la eventuale violazione del vincolo dei canoni può essere eliminata con i mezzi processuali disposti dalla legge (articolo 29 e seguenti della legge 23 maggio 1950, n. 253, in relazione all'articolo 15 della stessa legge), nelle locazioni alberghiere gli accordi *extra legem* sulla maggiorazione dei canoni sono validi per l'articolo 3 della legge 29 maggio 1951, n. 358.

Il testo commissariale, dunque sotto diversa forma, introduce il concetto propugnato dall'onorevole Murdaca, che è, appunto, di facoltizzare il Pretore a consentire una maggiorazione diversa da quella stabilita dal Senato nella misura del 20 per cento.

Giova premettere, frattanto, che, per corroborare la tesi Murdaca sono stati addotti in Commissione degli esempi di specie studiatamente prescelti.

Ciò non è commendevole, dappoiché la legge ha riguardo alla generalità dei rapporti e non può essere influenzata da fattispecie concrete o, peggio, da casi limite.

Ma gli è che quegli esempi sono stati, certo in buona fede o per inesatta informazione, distorti, falsati ed adattati surrettiziamente al successo della tesi.

Abbiamo assunto precisi ragguagli presso la Federazione delle Associazione Italiane Alberghi e Turismo ed abbiamo ottenuto i dati che seguono, di cui ciascuno dei colleghi che voglia può controllare la esattezza.

A) *Albergo Milano.* — L'Albergo Milano occupa, in piazza Montecitorio, un fabbricato di proprietà dell'Istituto di Previdenza dei dirigenti di aziende industriali, con il quale ha un regolare contratto di locazione con scadenza al 31 dicembre 1967.

Oltre al suddetto immobile, l'Albergo occupa anche alcune camere che si affacciano sulla parte retrospettiva (e cioè su via della Colonna Antonina) e fanno parte di un fabbricato di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele. Esse sono però state completamente incorporate nel fabbricato principale, cosicché non dispongono né di scala propria, né di androne d'ingresso dalla strada. Per dette camere vige un contratto di locazione, revisionato nel novembre 1936, allorché fu di comune accordo convenuto di deferire alla Direzione generale per il turismo la determinazione di un equo canone di affitto. Di esse camere, in gran parte adibite a servizi e ad alloggi del personale, soltanto quindici sono da considerarsi ricettivamente utilizzabili (sulle novanta di cui l'Albergo dispone complessivamente nel fabbricato principale e in quello accessorio). Dodici delle suddette camere sono state munite di sala da bagno particolare interamente a spese del locatario.

Il canone di locazione, fissato nel 1936 in lire 20.000 annue dalla Direzione generale per il turismo, ha subìto tutti gli aumenti stabiliti per le locazioni alberghiere con le aliquote massime (il primo aumento, dal 1 febbraio 1947, è stato applicato in ragione del 250 per cento, mentre avrebbe dovuto calcolarsi con la percentuale del 120 per cento, dato che si trattava di un contratto del 1936 e viste le condizioni dell'immobile, privo di scala e di ingresso, come pure di qualunque attrezzatura, nonché considerata l'esposizione particolarmente infelice), cosicché, dal 1° gennaio 1952, esso è arrivato a *lire 425.254 annue* (lire 35.438 mensili), coefficiente 21,2627.

Per effetto della eventuale applicazione del dispositivo di aumento previsto dal progetto di legge all'esame della Camera (aumento annuale cumulabile del 20 per cento con *plafond* 51) il canone dal 1° gennaio 1956 sarebbe portato a lire 510.305 annue, e dal 1° gennaio 1960, in conseguenza dei successivi aumenti cumulabili del 20 per cento, toccherebbe il *plafond* delle *51 volte* raggiungendo *lire 1.020.000 all'anno* (lire 85.000 mensili).

Per una giusta valutazione dell'attuale situazione, è da rilevare che il locatore (Istituto di San Michele) trovasi in condizioni di gran lunga più favorevoli che se l'immobile fosse stato originalmente locato ad uso diverso da quello alberghiero. Infatti, la destinazione della porzione di fabbricato, in questione non avrebbe potuto essere che quella di *abitazione* e, in tal caso, il canone originale di lire 20.000 annue sarebbe stato portato, dal 1952, a

lire 175.400 annue (coefficiente medio 8,77, per applicazione di tutti gli aumenti massimi delle abitazioni ordinarie) e sarebbe rimasto inalterato fino al giugno 1955, allorché sarebbe salito a lire 210.480. Inoltre, mentre, come si è detto, l'attuale canone dal 1° gennaio 1960 salirebbe al limite di lire 1.020.000 (51 volte), esso avrebbe potuto raggiungere solo il livello di lire 523.200, sempre dal 1° gennaio 1960, se l'immobile fosse stato locato ad uso di abitazione.

Da quanto sopra si rileva che il proprietario di detta porzione dell'Albergo Milano percepisce e percepirà circa il doppio di quanto gli sarebbe spettato se avesse adibito i locali ad uso di abitazione, senza contare che in tal caso egli avrebbe dovuto tenere a disposizione degli inquilini le scale e l'ingresso (che ha invece affittato direttamente come negozio), nonché far fronte alle spese del portiere, dell'illuminazione, delle pulizie, dell'erogazione dell'acqua, della manutenzione. E ciò a prescindere dal fatto che alla fine della locazione il locatore beneficierà dell'aumento patrimoniale costituito dalle installazioni, (dodici bagni) eseguite a spese del locatario.

Si noti infine che l'Albergo Milano contava, nel 1940, novanta stanze con centoquarantaquattro letti e trentaquattro bagni. Dal 1950 l'Albergo, oltre ad aver sostenuto a sue spese le ingenti riparazioni dei danni causati dalle requisizioni, ha aumentato qualitativamente le proprie attrezzature portando i bagni a cinquantadue.

B) Albergo Nazionale. — L'Albergo Nazionale occupa, in piazza Montecitorio, due fabbricati, di cui uno di proprietà dell'Amministrazione Capranica e l'altro di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele.

La porzione di fabbricato appartenente all'Istituto di San Michele consta di un piano terreno e di quattro piani rialzati nei quali sono sistemate circa trentacinque camere utilizzabili ricettivamente, sulle sessantadue di cui dispone complessivamente l'albergo. Per detta porzione di fabbricato vige con l'Istituto di San Michele un contratto di locazione, anteriore al 16 aprile 1934, per un canone originale di lire 42.504 annue.

Il canone suddetto ha subìto tutti gli aumenti stabiliti per le locazioni alberghiere con le aliquote massime, mentre è ovvio che almeno il primo aumento (250 per cento dal 1° febbraio 1947) avrebbe dovuto applicarsi con l'aliquota minima del 150 per cento, date le condizioni di assoluta fatiscienza in cui si trovava lo stabile. Per effetto di tali aumenti il canone attualmente corrisposto (coefficiente 21,2627) ammonta a lire 903.748 annue (lire 75.313 mensili), somma che, applicandosi eventualmente il dispositivo di aumento previsto dal progetto di legge all'esame della Camera (aumento annuale cumulabile del 20 per cento con *plafond* 51), sarebbe portata a *lire 1.084.496 annue* dal 1° gennaio 1955, e raggiungerebbe, con *lire 2.167.704 annue*, il *plafond* delle *51 volte* dal 1° gennaio 1960.

Anche qui, per una giusta valutazione dell'attuale situazione, è da rilevare che il locatore (Istituto di San Michele) trovasi in condizioni di gran lunga più favorevoli che se l'immobile fosse stato originalmente locato ad uso diverso da quello alberghiero. Infatti la destinazione del fabbricato in questione non avrebbe potuto essere che quella di *abitazione* per i quattro piani rialzati, e di *negozi* per la parte del piano-terra escluso l'androne di ingresso e i locali di servizio. In tal caso, nella ipotesi più favorevole al locatore, potrebbe considerarsi che del canone originale di lire 42.504 annuali, al massimo lire 18.000 avrebbero potuto attribuirsi al piano-terra utilizzabile per negozi, mentre almeno lire 24.504 avrebbero dovuto attribuirsi ai piani rialzati destinabili ad abitazione. Per conseguenza, applicando alle due quote-parti di canone gli aumenti massimi stabiliti per le locazioni ordinarie, rispettivamente ad uso di negozi e di abitazioni, il canone suddetto avrebbe raggiunto dal 1° gennaio 1952 la somma complessiva di lire 846.700 (214.900 lire per le abitazioni al coefficiente medio 8,77 e 631.800 lire per i negozi al coefficiente di 35,10) e sarebbe rimasto inalterato fino al giugno 1955 allorché sarebbe salito a complessive lire 977.880 (257.880 lire per le abitazioni e 720.000 lire per i negozi, questi ultimi con *plafond* 40). Inoltre, mentre come si è visto, il canone originale raggiungerà con applicazione degli aumenti alberghieri, dal 1° gennaio 1960, il *plafond* 51 volte per *lire 2.167.704* il canone complessivo stesso, se assoggettato agli aumenti delle locazioni ordinarie, salirebbe dal 1° gennaio 1960 a lire 1.361.024 (di cui lire 641.024 per la parte abitazioni e lire 720.000 per la parte negozi.)

Sicché, il proprietario di detta porzione dei locali dell'Albergo Nazionale percepisce e percepirà un canone locatizio ben superiore a quello che gli sarebbe spettato se avesse dato diversa destinazione ai locali stessi. Senza parlare delle spese del portierato, dei servizi pubblici, ecc. e sopratutto della manutenzione. Per queste ultime l'Al-

bergo Nazionale è in grado di dimostrare che per opere di trasformazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ha sopportato un onere, fino a quest'anno, di oltre 50 milioni di lire, e ciò per le sole opere murarie, mentre altri 25 milioni sono stati destinati ad opere mobiliari.

L'Albergo Nazionale apparteneva, nel 1940, ad altro gestore ed era ridotto in condizioni tali da esser costretto a praticare prezzi di seconda categoria, malgrado fosse classificato nella prima categoria. Dopo la guerra il nuovo gestore, oltre ad assumersi le ingentissime spese di riparazione dei danni di requisizione, procedeva ad una radicale trasformazione dell'Albergo che portava al livello dei migliori esercizi di prima categoria di Roma. Di fronte alle sessanta stanze, novanta letti e quattordici bagni che formavano l'attrezzatura dell'Albergo nel 1940, l'esercizio conta oggi sessantadue stanze, novantanove letti e ben quaranta bagni, più sei docce. Le installazioni di cui sopra resteranno di proprietà dei locatori quantunque siano state eseguite completamente a spese del conduttore.

Da ultimo, si noti che, anche volendo applicare, al canone originale di locazione, per la parte riguardante i negozi, le aliquote di aumento disposte per gli esercizi che trattano articoli voluttuari per i quali la legge sulle locazioni ordinarie stabilisce un *plafond* di 50 volte anziché di 40, il canone complessivo dal 1° gennaio 1960 salirebbe a lire 1.541.024 (lire 641.024 per la parte abitazioni e lire 900.000 per la parte negozi), di fronte alle lire 2.167.704 che il canone stesso raggiungerà, sempre dal 1° gennaio 1960, applicando il *plafond* di 51 volte stabilito per gli esercizi alberghieri.

C) Si è addotto un terzo caso, lamentando che una *dèpendance* alberghiera, essendo diventata parte integrante dell'albergo, si è trovata sottoposta alla legislatura vincolistica. Ma si è dimenticato di osservare che, a prescindere dalle migliorie che hanno trasformato e valorizzato enormemente lo stabile, tale immobile se fosse stato, all'inizio del contratto, locato ad uso di abitazione privata, non avrebbe certo dato al proprietario un utile più consistente, perché pur sempre sottoposto alle norme d'imperio delle locazioni urbane.

Ad integrazione e a sviluppo delle considerazioni già esposte, si aggiungono altri rilievi.

Il criterio dell'onorevole Murdaca e della Commissione va respinto, in quanto basterebbe da solo ad annullare e, comunque, a vulnerare gravemente gli effetti che con la nuova legge si intendono raggiungere sia sul terreno della regolamentazione dei rapporti fra le categorie interessate dei locatori e dei conduttori alberghieri (regolamentazione che non può per alcuna ragione discostarsi dai criteri che hanno ispirato quella posta in essere per le locazioni ordinarie con la legge n. 368 del 1° maggio 1955), sia sul terreno della funzione di pubblico interesse che è assolta dagli esercizi alberghieri i quali costituiscono la base essenziale per il mantenimento e lo sviluppo del traffico turistico, al quale è legata la possibilità di pareggio della nostra bilancia commerciale con l'estero.

Per quanto concerne i rapporti fra i due settori dei proprietari e locatori non si vede perché, trattandosi di locali adibiti ad attività commerciali ed industriali come tutti gli altri, ci si voglia discostare dal concetto contenuto nell'articolo 4 della citata legge n. 368 che ha disposto un aumento preciso per tutte le locazioni commerciali, riservando al solo settore delle locazioni ad uso di abitazione, i cui canoni sono ad un livello enormemente inferiore di quello degli esercizi commerciali (compresi gli alberghi), la possibilità che il Pretore possa applicare una maggiorazione in misura superiore a quella generale del 20 per cento; e ciò anche in quanto, in buona sostanza, con l'aumento del solo 20 per cento, le pigioni dei locali attualmente adibiti ad abitazione nemmeno nell'ultimo anno di proroga raggiungerebbero il *plafond* delle 40 volte.

La sperequazione che si asserisce esistere fra canoni di locazione nel campo alberghiero si riscontra evidentemente anche nel settore dalle altre locazioni ordinarie e ad essa sperequazione (che il legislatore ha cercato di sanare, prevedendo diverse iniziali aliquote di aumento a seconda della data di blocco dei canoni), non si ovvierà certo con l'adozione di un unico *plafond* finale di rivalutazione.

Anche i canoni di locazione alberghiera sono stati *ab initio* assoggettati ad aumenti differenziati (vedi articolo 1 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424) a seconda della data del loro blocco ed in misura variabile fra un minimo ed un massimo, proprio secondo gli elementi in base ai quali si vorrebbe oggi consentire al pretore di stabilire in misura superiore la nuova aliquota di maggiorazione (vedi articolo 8 del citato decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424). Non è, quindi, da temere che nel set-

tore alberghiero possano ancora oggi verificarsi sperequazioni maggiori di quelle che esistono negli altri settori. È invece da considerare che proprio l'applicazione dei criteri contenuti nel nuovo articolo 4 provocherebbe una più forte sperequazione tanto fra le locazioni ordinarie e quelle alberghiere, quanto in seno alle stesse locazioni alberghiere.

Infatti, è noto che il Senato medesimo, allorché accettò l'emendamento proposto dal Senatore Zoli che rende cumulabile l'aumento del 20 per cento (in quanto esso è applicato con lo stesso meccanismo della cumulabilità negli altri settori locatizi), avrebbe dovuto ridurre da 51 a 40 il *plafond* originariamente proposto dalla Commissione senatoriale, ed a tale opportunità fu fatto cenno in quella sede dallo stesso Sottosegretario alla Giustizia. L'aver lasciato invariato il più elevato *plafond* che, nelle intenzioni della Commissione, doveva riferirsi ad un aumento del 20 per cento annuale fisso anziché cumulabile, crea già una prima situazione di svantaggio per i conduttori alberghieri a fronte degli altri conduttori per i quali il *plafond* massimo è di 40 volte.

Con l'introduzione ora di una aliquota di aumento che potrebbe dal pretore essere elevata fino al 40 per cento, non soltanto si aggrava lo stato di inferiorità degli albergatori nei confronti degli altri locatari, ma si determina una nuova assurda sperequazione tra gli stessi esercenti alberghieri. È invero evidente che con un aumento cumulabile del 40 per cento tutti i canoni di locazione (ad esclusione soltanto di quelli riguardanti immobili locati dopo la Liberazione, per i quali si è previsto un *plafond* del triplo) raggiungeranno prima dell'ultimo anno di proroga (1962) il livello delle 51 volte, mentre con l'aumento del 20 per cento le pigioni del penultimo scaglione di locazioni avrebbero toccato, dal 1° gennaio 1962, soltanto il livello di 42 volte circa.

In altri termini, si vorrebbe dare facoltà al Pretore di far moltiplicare per il coefficiente 51, non soltanto i canoni determinati prima della guerra, ma anche quelli degli immobili locati per la prima volta dopo il 1940; detti canoni partono ovviamente da una base che è almeno di tre o quattro volte superiore a quella delle pigioni relative al periodo prebellico. In pratica, per locali aventi uguali consistenza e caratteristiche immobiliari, si fisserebbe ad esempio un canone di 51.000 lire se la locazione risale a prima del 1940, e di lire 153.000 o 204.000 se si tratta di locazione posteriore a tale data, e cioè stipulata in epoca in cui chiunque avesse avuto la possibilità di concedere in locazione, o di destinare ad uso alberghiero, un immobile per la prima volta, non si sarebbe certo trattenuto dal determinare i canoni in misura ben superiore di quelli delle locazioni rimaste bloccate ancor prima del 16 aprile 1934.

Non è chi non veda come, nel merito, il nuovo articolo 4 diventa iniquo, in quanto, mentre è ispirato al concetto di realizzare nel campo alberghiero un allineamento maggiore di quello disposto per le pigioni degli altri immobili urbani, determinerebbe invece una più grave sperequazione originata dal mantenimento di un *plafond* unico e superiore a quello delle altre locazioni.

Ma la più forte ragione che aveva sconsigliato la Commissione dall'accettare l'emendamento proposto dall'onorevole Murdaca consisteva nella opportunità di evitare che – proprio in un settore locatizio così delicato come quello alberghiero – si desse origine ad un enorme numero di cause che avrebbero frustrato lo scopo precipuo che la proroga delle locazioni alberghiere si propone di raggiungere.

Nessuno può dubitare che se si volessero realmente creare le premesse per l'auspicato incremento delle attrezzature ricettizie italiane la proroga, anziché fino al 1962, avrebbe dovuto concedersi almeno fino al 1965, se non fino al 1970, come richiesto dalla minoranza al Senato (Atti del Senato, Discussioni, 2 dicembre 1955, pagina 14160). La legge n. 691, emanata nel 1955, sul credito alberghiero, prevede la concessione di finanziamenti anche in favore di albergatori che gestiscano le loro aziende in locali non di proprietà, e fissa per detti finanziamenti un ammortamento decennale. Con una proroga al 1962, praticamente gli albergatori dovranno condizionare la realizzazione di un programma di rammodernamento, riattrezzatura, abbellimento, ecc. ad un già oneroso piano di ammortamento di appena sette anni, e ciò tanto per i finanziamenti che riuscisssero ad ottenere in base alla citata legge n. 691, quanto per le altre somme che essi dovessero impiegare allo scopo suddetto. Ed ogni possibilità di realizzazione di tale programma si ridurrebbe talmente, da scomparire forse del tutto, se ai proprietari degli immobili fosse consentito di promuovere, nei confronti dei loro inquilini, giudizi la cui decisione costituirebbe la condizione essenziale per la formulazione o meno di qualsiasi programma di ammortamento.

Ogni ulteriore protrazione dell'attuale stato di incertezza, ogni ritardo nella normalizzazione dei rapporti fra locatori e locatari alberghieri impedirà il potenziamento delle

attrezzature ricettizie italiane. È questa del resto la ragione che militava e milita a favore dell'adozione senza modificazioni del testo del provvedimento approvato dal Senato, anche se esso possa ritenersi non perfettamente adeguato, soprattutto per quanto riguarda la durata della proroga delle locazioni.

Per completezza di indagine, si precisano alcuni errori o improprietà formali nel testo approvato dalla nostra Commissione:

a) Nell'articolo 2, secondo comma, dopo aver parlato di *contratti poliennali* ai fini della soggezione alla proroga, si parla, sempre ai fini della soggezione, di «quelli stipulati posteriormente alla data del 4 gennaio 1947, ma che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione o novazione di contratti precedenti». Ora, occorrendo chiarire che l'ultima parte del secondo comma si applica a tutti i contratti e non solo ai poliennali, è necessario che in luogo della parola «quelli» si dica «i contratti».

b) Nel 1° comma dell'articolo 3 ci si è discostati dalla formulazione tradizionale in ordine alla determinazione della base per il calcolo degli aumenti da applicare. Tale esatta determinazione è stata sempre ritenuta essenziale tanto da suggerire la modificazione del testo dell'articolo 5 del decreto legislativo 21 dicembre 1951, n. 1356, in sede di conversione nella legge 16 febbraio 1952, n. 58.

Dovrà dirsi, cioé: «A decorrere dal 1° gennaio 1956, i canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge, *aumentati ai sensi degli articoli 1, 2, 3, primo comma, del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e successive modificazioni,* sono *ulteriormente* aumentati nella misura del 20 per cento all'anno».

L'adozione di un testo diverso potrebbe indurre a credere che con la nuova legge il legislatore abbia voluto modificare il criterio di applicazione degli aumenti che debbono calcolarsi sul canone legale, e non sulla parte consensuale di essi, parte che a norma del 4° comma del presente articolo 3 è assorbita fino alla concorrenza degli aumenti legali.

c) Gli articoli 3 e 4 statuiscono, rispettivamente, la misura generale degli aumenti e la facoltà del ricorso al Pretore per una maggiorazione speciale. Sicché la dizione dell'articolo 5, primo comma, che si apre con le parole: «Per effetto degli aumenti disposti nell'articolo precedente...», dovrebbe essere: «Per effetto degli aumenti disposti *negli articoli precedenti...*». Diversamente gli aumenti previsti dall'articolo 3 potrebbero ritenersi esclusi dal limite massimo delle 51 volte, e a conti fatti, si arriverebbe al 1962 ad un aumento del canone originario di circa 62 volte, mentre il Senato, e la Commissione della Camera hanno inteso che il massimo debba essere di 51 volte in ogni caso.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza.*

RELAZIONE DI MINORANZA

(ONOREVOLI MURDACA E BIMA)

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Poche proposte di legge sono state tanto ampiamente dibattute in sede di Commissione come quella del senatore Braschi.

Né deve suscitare meraviglia se dopo aver ascoltato con attenzione le argomentazioni addotte dalla maggioranza, permane in noi un dissenso sostanziale di cui questo documento vuole essere serena e chiara attestazione.

Già a gran parte della minoranza erano e sono fortemente opinabili tutte le asserzioni espresse dalla maggioranza, quali la necessità della continuazione di una politica di tutela e di protezione del settore alberghiero estrinsecantesi nella proroga del vincolo alberghiero e nel blocco dei relativi canoni: naturalmente non sono in discussione le provvidenze disposte per il passato, ma è la continuità ed il perpetuarsi di disposizioni che la realtà dei fatti e la quotidiana esperienza induce a ritenere superati quella che si contesta. Insomma, dire che il settore alberghiero sia un settore « depresso » significa non vedere o almeno ignorare tutti gli aspetti del problema prospettandolo unilateralmente.

Esaminiamolo quindi nel suo complesso. Ci sono qui, a nostro sommesso parere, tre ordini di esigenze da contemperare.

C'è l'aspetto pubblicistico del problema in quanto non si può ignorare che i proventi del turismo sono intimamente collegati alla recettività alberghiera. Ci sono poi gli interessi legittimi degli albergatori e, per ultimo, quelli della proprietà edilizia che pur vanno soppesati e che non possono essere dissociati.

Orbene la minoranza della Commissione, accantonando le sue pur fondate obiezioni di principio, intende dar prova di realismo accedendo al punto di vista espresso dal Governo e dalla maggioranza secondo cui si ravviserebbe necessaria la proroga dell'attuale disciplina legislativa. Ma essa è più che mai convinta che la scadenza del 31 dicembre 1960 sia più che sufficiente ad evitare bruschi turbamenti in tale delicato settore, né le manifestazioni olimpioniche possono spostare tale termine, essendo le olimpiadi, rispetto al flusso turistico normale, un avvenimento accessorio e ben delimitato sia numericamente che cronologicamente.

Problema centrale poi, che ci divide dalla maggioranza, è la determinazione del *quantum* dell'aumento del canone. Per noi è decisamente da contestare, in riferimento a determinate circostanze, il criterio della gradualità degli aumenti dei canoni. La gradualità sarebbe giusta se ci fosse stato contemperamento tra fitti e prezzi ma concordemente le statistiche ed i relatori stessi di maggioranza del Senato e della Camera ci dicono che tale parallelismo non è stato osservato. Infatti, mentre le locazioni alberghiere sono state rivalutate al massimo di 21 volte, i prezzi delle camere oscillano da un parametro minimo di 60 per andare sino a 100 volte i prezzi del 1940. E ciò per essere benevoli giacché tutti noi abbiamo una discreta esperienza in materia !

Comparando i due indici (21 e 60) non c'è dubbio che bisogna accettare per vera la asserzione del senatore Zoli secondo cui c'è stato un ingiusto arricchimento degli albergatori a danno — diciamo noi — della proprietà edilizia. Questa la realtà che il legislatore non può non considerare. È questo il fondamento dell'emendamento Murdaca con il quale si propone l'adeguamento automatico delle locazioni alberghiere a 50 volte il canone del 1940 quando, dall'esame comparativo tra le condizioni economiche del locatore e quelle del conduttore, l'aumento graduale del 40 per cento previsto dal progetto originario Braschi risulti ingiustamente oneroso a carico del locatore.

Onorevoli colleghi, il sancire il principio dell'equo canone di affitto, seppure in circostanze obiettivamente valutabili, significa uniformarsi a criteri di equità: il settore alberghiero non deve trincerarsi in una troppo egoistica difesa dei suoi privilegi, a danno della proprietà edilizia troppo a lungo e forse troppo ingiustamente sacrificata.

Del resto, con tale emendamento, non si fa che uniformarsi a quanto è stato legife

rato in materia di locazioni di abitazioni con l'articolo 3 della legge 1° maggio 1955, n. 368, la quale norma prevede la possibilità di un aumento sino al 100 per cento del canone, mentre per i fitti alberghieri, per i quali non si dovrebbe avere la legittima preoccupazione che si deve avere per quelli delle case, neppure un aumento del genere si vorrebbe da parte della maggioranza della Commissione.

Per far rigettare la proposta Murdaca si è anche escogitata la difficoltà di applicazione pratica della stessa, e si è sostenuto che:

a) non si può far confronti tra la consistenza patrimoniale di una azienda e quella di un privato;

b) che non sarebbe agevole stabilire *la media del mercato libero del 1940.*

Quanto alla prima obiezione, che il confronto è facile e possibile lo si evince dal fatto che trattandosi di un'azienda si potrà sapere quale sia l'ammontare della ricchezza mobile per trarne le dovute conseguenze; ma, se anche tale confronto non si potesse fare, l'emendamento proposto contiene in sé la soluzione dato che fa riferimento ad un dato che non ha bisogno di confronti: « o al profitto che quest'ultimo trae ».

Quanto alla seconda obiezione dobbiamo dire che le Camere di commercio hanno i dati necessari a stabilire la media del mercato, ma se anche non l'avessero il giudice ha tali poteri per cui gli riuscirebbe sommamente agevole procurarseli con una indagine semplice, tanto più che i casi che giungerebbero alla sua cognizione sarebbero pochi soltanto.

Siamo, pertanto, fiduciosi che gli onorevoli colleghi accoglieranno le nostre proposte.

MURDACA E BIMA, *Relatori di minoranza.*