CAMERA DEI DEPUTATI N. 3476

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati ORIGLIA e RICCIO

Presentata il 5 dicembre 1961

Proroga del regime vincolistico degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Non si è compiuto un anno da quando il Parlamento affrontava una volta ancora il tema della proroga delle locazioni, e con la legge 21 dicembre 1960, n. 1521, veniva fissando i principî a voi ben noti:

a) proroga fino al 31 dicembre 1964 per gli immobili destinati ad abitazione, per quelli adibiti ad attività artigiana avente le caratteristiche di cui alla legge 25 luglio 1956, n. 860, o adibiti ad attività commerciale – e ciò c'interessa – organizzata col lavoro proprio del titolare dell'impresa, dei componenti la famiglia, e di non più di cinque dipendenti;

b) cessazione del regime vincolistico al 30 settembre 1961 per gli immobili destinati ad abitazione con caratteristiche di lusso, nonché – e ciò è fondamentale – per tutti gli altri immobili non adibiti ad abitazione (attività professionali, artigiane e commerciali).

Venivano così esclusi dalla proroga tutti gli immobili destinati ad uffici, studi professionali, piccole industrie, attività commerciali di dimensioni maggiori di quelle indicate, ed attività artigiane prive, in senso stretto, delle precise caratteristiche indicate nella legge n. 860 del 1956. Il loro sblocco veniva semplicemente rinviato al 30 settembre 1961, in vista di quelle particolari ragioni che ben ricorderete: una generale ed equa disciplina delle locazioni (commerciali) che li concerneva non poteva, infatti, prescindere dalla normativa (allora in gestazione) sulla tutela dell'avviamento commerciale, stanti i sostanziali riflessi che l'approvazione di essa avrebbe avuto in tutto il sistema delle locazioni commerciali.

Sulla base di siffatta riconosciuta esigenza di contemporaneità tra blocco delle locazioni nel settore commerciale in genere ed approvazione della legge sull'avviamento, si opinò in quella sede che entro la data del 30 settembre 1961 la legge sull'avviamento commerciale avrebbe concluso il suo *iter* parlamentare: a tal fine l'onorevole Ministro Guardasigilli auspicava la indispensabile accelerazione dei tempi per la sua discussione.

Cose queste note, e così recenti, che non occorre insistervi.

Tuttavia, per la complessità dei temi connessi all'elaborazione di un unico testo di legge sul riconoscimento giuridico dell'avviamento commerciale che unificasse le varie proposte avanzate in merito, non solo la proposta di legge non venne ad approvazione da parte del Parlamento, ma nemmeno i lavori della IV Commissione – incaricata per la stesura del testo unificato – poterono avere termine per la data del 30 settembre 1961. Onde per la seconda volta il Parlamento si vide

nella necessità, con la legge in pari data n. 975, di procrastinare il termine suddetto al 31 dicembre 1961, ed a sancire conseguentemente l'inefficacia delle disdette già intimate per il 30 settembre, sospendendo del pari l'esecuzione dei provvedimenti di convalida fino a tale nuova data.

Conclusisi i lavori della Commissione di Giustizia e presentato il 13 ottobre 1961 alla Presidenza della Camera il testo di legge unificato sull'avviamento commerciale per essere posto all'ordine del giorno dei lavori dell'Assemblea, esso non è ancora venuto in discussione per particolari vicende e ragioni di tempo.

Si sono così, purtroppo, dimostrate fondate le preoccupazioni di quanti temevano che la dilazione di soli tre mesi precedentemente concessa non fosse sufficiente a veder approvata la legge, ed avevano all'uopo suggerito la convenienza di un termine più lungo (sei mesi) di quello fissato con la legge n. 975: ma precise assicurazioni di celerità e prontezza dell'*iter* parlamentare sia in Commissione che in Aula, fatte in sede responsabile, avevano fatto prevalere l'opinione favorevole ad una breve dilazione.

Si è invece giunti alla imminente scadenza anche del nuovo termine fissato dalla legge 30 settembre 1961, n. 975, per la proroga delle locazioni commerciali – cioè per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione – senza che la disciplina dell'avviamento commerciale sia divenuta realtà. Si ripresenta quindi la necessità, per la terza volta in un anno, di prorogare nuovamente il termine di cessazione della proroga, per coerenza ed osservanza dei precedenti impegni.

Non è chi non veda, in caso contrario, l'abnormità della situazione che si verrebbe a creare, poiché in tal modo si frustrerebbe l'inequivocabile impegno del Governo per una rapida approvazione della legge sull'avviamento commerciale, in una con il riconoscimento della necessità di procedere allo sblocco delle locazioni commerciali solo dopo l'approvazione della legge stessa, riconoscimento fatto proprio e condiviso dal Parlamento con l'approvazione della legge n. 975.

Pare evidente, quindi, l'opportunità in sede politica della fissazione di un nuovo termine, tacendo anche del fondamento e delle relative argomentazioni che militano indiscutibilmente a favore di una nuova dilazione.

Non può, infatti, dimenticarsi che sono ancora oggi, e più che mai, valide le ragioni di merito che indussero già una volta il Parlamento a procrastinare il termine come già fissato dalla legge n. 1521 del 1960: tanto recente è il provvedimento legislativo del settembre scorso che appare superfluo illustrarlo analiticamente, e nuovamente.

Basterà ricordare, in rapida sintesi, che trattasi di ragioni di sostanziale giustizia per le categorie commerciali ed artigiane le quali potrebbero vedere sfumare, con la cessazione dei rapporti locativi al 31 dicembre prossimo in assenza di una legge sulla tutela dell'avviamento commerciale, ogni beneficio derivante da questa, nonché di meditata prudenza innanzi ad un fenomeno di generale sommovimento dell'intero settore distributivo nazionale, una volta che tutte le imprese commerciali dovranno subire il contraccolpo del regime liberistico, il quale provocherà innumeri cambiamenti di sede delle imprese, dispersioni di avviamento o addirittura dispersione di aziende, aumento dei costi distributivi, a tutto danno – in definitiva – dei consumatori, sui quali saranno riversate in concreto le conseguenze di un non tempestivo sblocco.

Ragioni tutte che, come è noto, vennero ampiamente dibattute in sede di approvazione della legge 30 settembre 1961, ed ancor prima in relazione alla legge 21 dicembre 1960: ragioni ancor oggi sussistenti ed operanti, le quali, lungi dall'essere state fugate, si sono aggravate per un'ulteriore prospettiva.

L'esperienza di questi mesi fatti sta a provare che nella loro totalità i contratti di locazione per gli immobili adibiti all'attività commerciale sono stati disdetti: le conseguenze preoccupanti sopra illustrate che deriveranno all'intero settore degli scambi commerciali da uno sblocco in assenza di una normativa sull'avviamento commerciale, avranno gravi ripercussioni anche in rapporto al più vasto quadro del mercato comune europeo, venendosi fortemente ad impedire, anziché favorire, come sarebbe necessario, quella complessa fase di rinnovamento ed ammodernamento e di maggiore tecnicismo aziendale indispensabile per il settore distributivo che voglia adeguarsi alle esigenze competitive poste dal mercato comunitario, e voglia affrontarle non in condizioni di inferiorità rispetto alle classi mercantili degli altri paesi.

* * *

Onorevoli colleghi ! La proposta di legge che viene ora sottoposta al vostro esame con carattere di urgenza, non mira quindi che ad assolvere responsabilmente ad un impegno più volte preso nel recente passato nei con-

fronti delle classi mercantili: quello cioè di procedere alla normalizzazione dei rapporti nell'ambito delle locazioni commerciali senza ferire una loro legittima e non disconoscibile aspettativa, e senza aggravare l'immancabile situazione di disagio nel campo degli scambi commerciali conseguente ad ogni ritorno in regime di libero mercato.

Poiché i temi della tutela dell'avviamento commerciale e della proroga delle locazioni mercantili sono così strettamente connessi che la soluzione dell'uno non può prescindere dalla contemporanea soluzione dell'altro, è indispensabile, su un piano di vera giustizia, che in tale attesa il termine fissato al 31 dicembre 1961 venga prorogato al 30 giugno 1962.

L'invocato periodo di sei mesi non appaia però eccessivo, stante l'ammaestramento che ci viene dalla esperienza, e vuol comunque evitare che il Parlamento sia ancora chiamato, con un nuovo e sempre deprecabile provvedimento a tempo, a prorogare un eventuale termine più breve ed inferiore, magari solo di pochi giorni, al periodo necessario per l'approvazione della legge sull'avviamento commerciale, che ci auguriamo sia oramai imminente.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

La data del 31 dicembre 1961, prevista dalla legge 30 settembre 1961, n. 975, primo e secondo comma, è sostituita dalla data del 30 giugno 1962.

ART. 2.

La presente legge entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* ed ha effetto dal 1° gennaio 1962.