# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1876-A

# RELAZIONE DELLA IV COMMISSIONE PERMANENTE

## (GIUSTIZIA)

(RELATORE **FORTUNA**)

SUL

# DISEGNO DI LEGGE

**PRESENTATO DAL MINISTRO DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO**
**(CORONA ACHILLE)**

**DI CONCERTO COL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA**
**(REALE ORONZO)**

***nella seduta del 25 novembre 1964***

—

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

***Presentata alla Presidenza il 8 dicembre 1964***

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Il disegno di legge n. 1876 prevede (articolo 1) la proroga di un'anno (e cioè fino al 31 dicembre 1965) della scadenza, sia pattuita con accordi privati sia condizionata dalla legge, dei contratti relativi alla locazione degli stabili il cui uso è di carattere alberghiero, ivi comprese le pensioni e locande.

Tale scadenza – come è noto – era già stata, a suo tempo, prorogata al 31 dicembre 1964 dalla legge 2 marzo 1963, n. 191, relativamente ai contratti di locazione stipulati anteriormente al 1° febbraio 1947.

La Commissione giustizia della Camera, esaminando in sede referente il disegno di legge n. 1876, si è pronunciata all'unanimità favorevolmente all'aumento dei canoni delle locazioni degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda con decorrenza dal 1° gennaio 1965. L'aumento, con riferimento al canone legale dovuto dal conduttore al 31 dicembre 1964, è pari al 10 per cento.

Va, a tal proposito, ricordato che i canoni delle locazioni prorogate ai sensi del presente disegno di legge erano già stati aumentati a norma degli articoli 1, 2 e 3, primo comma, della legge 6 dicembre 1946, n. 424, e successive modificazioni e, ulteriormente – a norma dell'articolo 2, primo comma, della legge 2 marzo 1963, n. 191. La Commissione giustizia ha, inoltre, consentito – sempre all'unanimità – che l'efficacia degli aumenti, comunque stipulati con libera convenzione tra conduttore e locatore, debba rimanere valida.

L'unica eccezione ammessa è quella relativa al caso in cui gli aumenti convenuti pattiziamente siano inferiori – rispetto all'importo dovuto precedentemente – al canone risultante dalle addizioni delle somme dovute con gli aumenti previsti dal decreto-legge 6 dicembre 1946, n. 424, con le disposizioni susseguenti e con il presente disegno di legge.

Il secondo comma dell'articolo 2 del disegno di legge in esame prevede, in tal caso, che il locatore ha diritto di pretendere l'importo che congloba tutte le addizioni previste dalle varie disposizioni citate.

Il disegno di legge, approvato dalla IV Commissione in sede referente, pone però un limite all'ammontare delle addizioni di cui sopra: il terzo comma dell'articolo 2 del disegno di legge vieta al locatore di pretendere, in conseguenza agli aumenti descritti, un canone il cui ammontare superi il limite già indicato nell'articolo 3 della già citata legge 2 marzo 1963, n. 291.

La IV Commissione permanente della Camera è stata, inoltre, unanime nell'approvare l'invariabilità, agli effetti delle imposte e delle sovrimposte sui fabbricati, degli imponibili definiti per l'anno 1962, per tutto il 1965, relativamente agli immobili soggetti alla proroga prevista dal disegno di legge n. 1876.

Tutto ciò – come si è detto – per quanto riguarda la proroga delle scadenze convenzionali o legali dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già prorogati con la legge 21 marzo 1963, n. 191.

Ma il disegno di legge in esame, all'articolo 3, prevede un secondo tipo di proroga.

Infatti, si propone che il vincolo alberghiero, già prorogato dalla legge 27 dicembre 1956, n. 1414, venga a scadere al 31 dicembre 1967, prolungando quindi di tre anni il termine previsto – nella legge già citata – al 31 dicembre 1964.

La Commisisone ha – sempre all'unanimità – approvato un emendamento presentato dai deputati Pennacchini ed altri, e fatto proprio dal Relatore, in base al quale sono esonerati dai vincoli gli immobili di proprietà di enti di beneficienza ed assistenza che, previa autorizzazione, siano stati – negli ultimi dieci anni – destinati a fini assistenziali, sempreché tali fini permangano nel futuro.

Si potrà considerare, dagli onorevoli colleghi, la prudenza cui si è ispirata la Commissione in tale eccezione: prudenza che giustifica l'accoglimento dell'emendamento anche dall'Assemblea.

* * *

Nel mentre si raccomanda, con parere favorevole della Commissione e del Relatore, l'approvazione del disegno di legge in esame soprattutto in vista delle scadenze (al 31 dicembre 1964) dei termini previsti dalla legge 2 marzo 1963, n. 191 e dalla legge 27 dicembre 1956, n. 1414 – la prima prorogante la scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, e la seconda vietante il mutamento di destinazione degli immobili ad uso alberghiero; entrambi riferentesi a quanto già esistente all'anno 1947 (1° febbraio l'una, 4 febbraio l'altra) – è parere del Relatore e della Commissione tutta che la tutela dell'azienda alberghiera e del suo avviamento non possa assolutamente esaurirsi nella transitorietà delle norme sottoposte all'esame della Camera con il disegno di legge proposto.

Se – come sostiene il deputato Mariani nella sua proposta di legge n. 1769 – si pone mente al fatto che la metà circa delle imprese alberghiere di ogni categoria e località sono gestite in immobili di proprietà di terzi e che, quindi, sono potenzialmente legate alle decisioni dei proprietari degli immobili per quanto riguarda uno dei più essenziali elementi del loro bilancio economico, ci si dovrà persuadere della assoluta urgenza di un definitivo assetto di questo settore operativo dal quale può dipendere la ripresa economica nazionale a mezzo del necessario rilancio del turismo italiano.

È, in primo luogo, un problema sociale perché, si tratta di ridare tranquillità e possibilità di lavoro ad una metà circa degli imprenditori alberghieri italiani, che sono circa 37 mila e che – con i familiari direttamente impiegati nell'azienda alberghiera – superano le 150 mila unità a prescindere dai veri e propri lavoratori dipendenti.

Molto giustamente si è fatto presente che tra le citate categorie, con attrezzature di lusso, 37 mila aziende sono rappresentate soltanto da 4 mila esercizi, cosicché la soluzione del problema prospettato interessa, nella quasi globalità, una massa di piccoli e medi imprenditori e delle loro famiglie, la cui diretta attività ha, quindi, tutti i caratteri della prestazione d'opera vera e propria.

Ciò viene esaltato ancor più ove si consideri, che le piccole e medie aziende citate, sono in grado di offrire servizi pari a 750 mila letti su un complesso di un milione di cui dispone l'attrezzatura alberghiera in tutto

il paese, con oltre 400 mila camere disponenti di non meno di 140 mila bagni.

Al di là della temporanea proroga prevista dal disegno di legge, cui si riferisce la presente relazione, è perciò urgente – nel primo trimestre del 1965 – provvedere, come suggeriscono da un lato il deputato Mariani, e dall'altro i deputati Simonacci, Folchi, Helfer, Lombardi Ruggero, Semeraro, Amadeo, Amatucci e molti altri, alla tutela generale della azienda alberghiera per salvaguardare il patrimonio turistico nazionale, per realizzare rapporti di maggiore giustizia tra conduttori e locatori nei contratti relativi ad immobili destinati ad albergo, in quanto agli immobili medesimi resta indissolubilmente connesso il capitale che il conduttore vi ha profuso durante tutto il periodo di gestione sia per le trasformazioni, gli adattamenti ed attrezzature iniziali, sia per tutti quelli apportativi in seguito, non soltanto per le sostituzioni e riparazioni conseguenti al normale degrado d'uso, ma anche per il costante aumento dello *standard* che il turismo moderno rende indispensabili.

Corre l'obbligo, perciò, al Relatore, rappresentare all'Assemblea – unitamente al parere favorevole per il disegno di legge proposto – la massima considerazione della Commissione giustizia di non apprezzare come sufficiente la mera proroga delle attuali scadenze per la soluzione dei problemi esistenti in ordine agli alberghi e al turismo in genere.

Dopo questa legge, sia chiaro che urgono altri provvedimenti globali e non settoriali, che debbono essere rapidamente approvati, in considerazione anche del fatto che l'iniziativa parlamentare è già operante con le proposte di legge n. 1632 e n. 1769 ed in base agli impegni già assunti in sede di Commissione giustizia dal suo Presidente e da parte dei vari gruppi parlamentari. Ciò non di meno si conferma la necessità e l'urgenza della approvazione del presente disegno di legge anche se le sue norme hanno i caratteri della transitorietà e della limitatezza nel tempo, ed il Relatore confida nel consenso dell'Assemblea.

FORTUNA, *Relatore*.

## DISEGNO DI LEGGE
### DEL MINISTERO

ART. 1.

La scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già prorogata con la legge 2 marzo 1963, n. 191, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1965.

ART. 2.

I canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge, già aumentati a norma degli articoli 1, 2 e 3, primo comma, del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e successive modificazioni, nonché dell'articolo 2, primo comma, della legge 2 marzo 1963, n. 191, sono ulteriormente aumentati, con decorrenza dal 1° gennaio 1965, nella misura del 10 per cento. L'aumento è applicabile con riferimento al canone legale dovuto al 31 dicembre del 1964.

Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti fra le parti, a meno che

## TESTO
### DELLA COMMISSIONE

ART. 1.

*Identico.*

ART. 2.

*Identico.*

essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando, a quelli dovuti anteriormente alle convenzioni, gli aumenti previsti dal decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e dalle successive disposizioni in materia, comprese quelle della presente legge. In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dall'applicazione di dette disposizioni.

L'ammontare complessivo dei canoni conseguente agli aumenti di cui al primo comma del presente articolo non può superare il limite indicato nell'articolo 3 della legge 2 marzo 1963, n. 191.

Per gli immobili soggetti alla proroga di cui alla presente legge rimarranno invariati, agli effetti delle imposte e delle sovraimposte sui fabbricati, per tutta la durata della proroga, gli imponibili definiti per l'anno 1962.

ART. 3.

Il vincolo alberghiero, già prorogato con l'articolo 1 della legge 27 dicembre 1956, numero 1414, è ulteriormente prorogato sino al 31 dicembre 1967.

La domanda di rinnovazione delle locazioni di cui all'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, potrà essere proposta entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge nella *Gazzetta Ufficiale* per tutte le locazioni la cui scadenza non abbia consentito o non consenta l'osservanza dei termini di tre mesi prescritta dall'articolo 5 della citata legge 24 luglio 1936, n. 1692.

ART. 4.

Continuano ad applicarsi in dipendenza delle disposizioni di cui alla presente legge gli articoli 4, 5, 6, 7, della legge 3 marzo 1963, n. 191, nonché, per quanto non previsto, le altre disposizioni vigenti.

ART. 5.

La presente legge ha effetto dal 1° gennaio 1965.

ART. 3.

Il vincolo alberghiero, già prorogato con l'articolo 1 della legge 27 dicembre 1956, n. 1414, è ulteriormente prorogato sino al 31 dicembre 1967. Dalla proroga sono esclusi gli immobili soggetti a vincolo alberghiero passati in proprietà di enti che da oltre dieci anni, con autorizzazione, vi esercitano gestione di opere di assistenza e beneficenza, a condizione che sia mantenuta la destinazione assistenziale.

*Identico.*

ART. 4.

*Identico.*

ART. 5.

La presente legge entra in vigore dal 1° gennaio 1965.