

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **RODA, FENOALTEA, BONAFINI, GIACOMETTI, GRAMPA, NEGRI, CALEFFI, BARDELLINI e PICCHIOTTI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 APRILE 1961

Disciplina dei contratti di locazione di immobili destinati all'esercizio di attività commerciali, artigianali e cooperative di consumo

ONOREVOLI SENATORI. — Il Governo, con la legge n. 1016 del 16 settembre 1960 (Concessione di credito a medio termine), ha inteso — accogliendo le vive istanze delle categorie commerciali — favorire il processo di ammodernamento e di trasformazione degli esercizi che svolgono attività commerciale, in modo da rendere sempre più efficiente ed economico il servizio distributivo. Non si tratta solo di sostituire vecchie attrezzature con nuove, tecnicamente più funzionali, ma attuare nuovi accorgimenti mediante tecniche ammodernate in modo che il servizio di distribuzione al minuto riesca sempre più di interesse del consumatore ed il suo costo si riduca in conseguenza dell'applicazione di più efficienti sistemi, così da ottenere un incremento delle vendite al minuto, ed una contemporanea riduzione dei costi. Ma gli intendimenti governativi sono oggidì in gran parte compromessi e frustrati dalla impossibilità, per il locatario, di potere ottenere dalla proprietà edilizia una durata di locazione per quel periodo di tempo strettamente indispensabile ad ammortizzare, almeno in parte, le ingenti spese sostenute per l'allesti-

mento dell'esercizio e per pervenire ad un certo grado di avviamento che ne renda economica la gestione.

Inoltre occorre rilevare che l'affittanza di locali ad uso di attività commerciali e artigianali, necessita di una durata che non può essere lasciata all'arbitrio della proprietà edilizia, la quale mira soltanto al proprio egoistico interesse.

Ciò vale anche e soprattutto per le cooperative e circoli che non perseguono finalità di lucro, e come tali godono del riconoscimento delle vigenti leggi; poichè assolvono un compito calmieratore dei prezzi, che ne costituisce la loro ragion d'essere: fatto questo oramai universalmente riconosciuto.

È un dato di fatto (specialmente nei grandi agglomerati urbani) che il locatore, oggidì, a differenza di quanto avveniva prima della guerra, stipula contratti a brevissima durata, in ogni caso mai superiore al biennio.

Lo scopo lucrativo è palese. Infatti egli sa benissimo che, qualora l'esercizio, unicamente pel merito di chi lo gestisce, avesse a prosperare, allo scadere del primo contratto di locazione gli sarà molto facile im-

porre nuovi gravosissimi canoni, dal momento che altra alternativa non sarà concessa all'esercente o all'artigiano o alla cooperativa se non piegare il capo alle nuove richieste oppure andarsene, rinunciando, a favore del proprietario di casa e senza corrispettivo alcuno, a quel *quid* costituito dal valore di avviamento, che è dovuto unicamente allo spirito di sacrificio e all'abilità e onestà del gestore, sia esso privato che cooperatore. Non solo, ma assai frequentemente è capitato (e capiterà ancora in futuro) che gli stessi investimenti fissi, per rammodernare e razionalmente arredare lo spaccio, profusi dal locatario talvolta in larga misura e con non lieve suo sacrificio, sono passati (o passeranno) in proprietà al padrone di casa, perchè praticamente, quando non addirittura giuridicamente, all'inquilino è reso impossibile richiederne il rimborso, ancorchè parziale. Illecito arricchimento che rafforza il contenuto etico del nostro disegno di legge.

Questa nuova tattica della proprietà edilizia, pone in condizioni di disagio gli onesti operatori, in modo particolare i più piccoli del settore distributivo, i quali, dopo aver contratto obbligazioni e responsabilità non lievi per esercitare la propria attività, si trovano alla fine di ogni anno o al massimo di ogni biennio, costretti ad accettare assurde pretese da parte del locatore, senza che questi aumenti trovino giustificazione alcuna nel costo della vita o nella penuria di locali. Il maggiore canone viene solo richiesto perchè la proprietà edilizia sa benissimo che una volta avviato un esercizio, questi non può essere trasferito altrove se non con gravissimo, insopportabile pregiudizio economico per l'esercizio o il cooperatore.

Se da una parte dobbiamo assicurare alla proprietà edilizia il diritto di variare in au-

mento il canone, quando il costo della vita lo richieda, dall'altra è nostro dovere assicurare, a chi lavora nell'interesse della collettività, la possibilità di esercitare indisturbato la sua attività per un certo numero di anni — che reputo sei — al riparo di qualsiasi abuso da parte della proprietà edilizia.

Questa pace tra proprietà edilizia e locatario (ne siamo certi), farà sentire i suoi benefici effetti anche a pro' del consumatore, poichè è noto che tutti i rischi finiscono, in definitiva, per incidere sul costo del servizio o sul costo di produzione: e anche solo la paventata attesa di un aumento del canone o di una disdetta contrattuale costituisce un grave rischio. La sua eliminazione andrà a beneficio diretto dei consumatori.

Col nostro disegno di legge abbiamo inteso altresì disciplinare l'applicazione di eventuali aumenti o diminuzioni ai canoni di affitto, salvaguardando così i diritti dell'uno e dell'altro contraente.

Infatti il sistema della variazione del canone di affitto in funzione al costo della vita, in quella misura ufficialmente stabilita dall'Istituto centrale di statistica (allorchè tale variazione superi, per difetto o per eccesso, il 5 per cento), è tale da rendere automatica la revisione del canone di locazione, senza dover fornire prova alcuna, per entrambi i contraenti, di eccessive onerosità di prestazioni. È un sistema che pone automaticamente al riparo la proprietà edilizia dai danni che ad essa possono derivare dall'eventuale slittamento della moneta.

Ciò consente di conservare un giusto equilibrio tra il reddito dell'immobile ed il suo valore di ricostruzione: soluzione questa ideale anche dal punto di vista sociale oltrechè economico.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

I contratti di locazione di immobili destinati ad accogliere l'esercizio di attività commerciali e artigianali, nonché l'esercizio di cooperative o di qualsiasi altra organizzazione mutualistica ed assistenziale, disciplinata dalle vigenti leggi, s'intendono prorogati, dalla data di entrata in vigore della presente legge, fino al compimento del sesto anno di locazione, a decorrere dalla data di registrazione dei contratti medesimi.

Art. 2.

La locazione degli immobili destinati all'uso di cui all'articolo precedente non potrà stipularsi per un periodo di tempo inferiore agli anni sei.

Se stipulata per un periodo più breve, la sua durata s'intende prorogata sino al compimento del sesto anno.

Art. 3.

È data alle parti facoltà di chiedere la revisione del canone d'affitto quando il costo della vita, in base ai dati statistici pubblicati dall'Istituto centrale di statistica, abbia subito variazioni, in aumento o in diminuzione, in misura superiore al 5 per cento.

In tal caso, la variazione del canone d'affitto sarà proporzionata, in aumento o in diminuzione, a quella riscontrata nel costo della vita.