

(N. 1036-A)

SENATO DELLA REPUBBLICA

RELAZIONI DELLA COMMISSIONE SPECIALE per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni

(RELATORI: SALARI, *per la maggioranza*; MARZOLA e ZUCCA, *per la minoranza*)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del Senatore BRASCHI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 APRILE 1955

Comunicate alla Presidenza il 7 novembre 1955

Norme in materia di locazioni degli immobili adibiti ad uso alberghiero,
pensione e locanda.

RELAZIONE DI MAGGIORANZA

ONOREVOLI SENATORI. — La proprietà edilizia alberghiera, compresa in questa accezione sia quella destinata ad alberghi sia quella destinata a pensioni e locande, rappresenta il settore su cui più lungamente e profondamente si è esercitato l'intervento statale.

Non solo infatti è stata sottratta ai privati, proprietari ed inquilini, la libertà contrattuale come per gli altri rami di edilizia, ma si è imposto agli immobili stessi un vincolo di destinazione.

La regolamentazione dei vari settori (vincolo di destinazione - canoni di locazione - proroga dei contratti) è poi avvenuta in tempi diversi e con leggi diverse. Non sarà quindi inutile, per una chiara e completa intelligenza dell'intero problema, dare un sintetico quadro dei precedenti.

1) *Vincolo di destinazione.*

Con R.D.L. 16-1-1921 n. 13 si stabiliva, tra l'altro, il divieto di vendita e di locazione di

tutti gli edifici adibiti ad albergo se non ne fosse stata garantita, a parere del Ministero dell'industria e commercio, la medesima destinazione. Lo stesso decreto conteneva norme sulla attribuzione dei Commissari governativi per le abitazioni, ma quando il vincolismo sugli immobili destinati a tale uso cessò (30-6-1930) si sostenne che doveva ritenersi ancora in vigore la disciplina della proprietà alberghiera.

Sia la Corte Suprema a sezioni riunite, sia il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, confermarono tale opinione e si pervenne così al D.L. 2-1-1936 n. 247 convertito nella legge 24-7-1936 n. 1692 con cui ci si propose sia di dirimere ogni possibilità di ulteriori controversie, sia di precisare e perfezionare la disciplina della materia, sia di delimitarne l'efficacia nel tempo, fissandola sino al 31-12-40. Senonchè con legge 18-1-1939 n. 1376 si prorogò ancora sino al 31-12-1943 e, dopo una breve vacanza, con D.L.L. 19-3-1945 n. 117 si richiamò in vigore la legge suddetta mantenendo il vincolo sino a cinque anni dopo la cessazione dello stato di guerra. Essendo questo venuto meno il 15-4-1946 per effetto del D.L.L. 8 febbraio stesso anno, il vincolo sarebbe venuto a scadere il 16-4-1951.

Ma con D.L. 19-4-1951 fu prorogato al 30 giugno successivo, con L. 29-5-1951 al 31-12-1951, con D.L. 21-12-1951 sino alla emanazione di una nuova legge e con L. 5-4-1952 al 31 dicembre 1955. In virtù del D.L.C.P.S. 6-12-1946 il vincolo resta però limitato agli edifici adibiti ad albergo prima del 4-1-1947.

2) Blocco dei canoni.

La prima imposizione statale nel campo generico dei prezzi si ebbe con il R.D.L. 14-4-1934 che stabilì anche una riduzione del 15% sulle locazioni alberghiere. Con R.D. 5-10-1936 se ne vietò poi ogni aumento per la durata di anni due, mentre i prezzi degli alberghi dovevano essere fissati anno per anno dal Ministero stampa e propaganda.

Tali disposizioni furono poi prorogate al 31-12-1940 con R.D.L. 16-6-1938. Con R.D.L. 19-6-1940 si vietò ogni aumento sia dei prezzi degli alberghi che nei canoni di locazione e con R.D.L. 12-3-1941 si prorogò tale blocco per tutta la durata della guerra.

Con D.L.C.P.S. 6-12-1946 si stabilirono i primi aumenti nei canoni delle locazioni in una misura che andava dal 60 al 110% per il periodo 1-11-1945 1-2-1947 e in una misura che andava dal 40 al 250% dall'1-2-1947 in poi sempre a seconda della maggiore o minore longevità della locazione. Altro aumento dell'80% fu introdotto con D.L. 16-4-1948, uno del 125% con D.L. 29-5-1951 e l'ultimo del 50% con D.L. 21-12-1951.

3) Proroga delle locazioni.

La prima proroga delle locazioni di immobili urbani a qualunque uso destinati fu disposta con R.D.L. 19-6-1940 e sino al 31-3-1941.

Con R.D.L. 12-3-1941 fu però prolungata per tutta la durata della guerra.

Con D.L.C.P.S. 6-12-46 si rinviò ancora al 31-12-1950 e al 31-12-1954 per quei conduttori che avessero eseguito opere di riparazione o ricostruzione degli edifici o della attrezzatura alberghiera e non avessero potuto soddisfarsi dei loro crediti entro il primo termine. Con L. 28-12-1950 fu però concesso altro termine sino al 30-4-1951 prorogato poi con D.L. 9-4-1952 al 30 giugno successivo e con L. 29-5-1951 al 30-12-55.

* * *

Questa non lieta cronistoria di ancora meno lieti tempi è stata giustificata con le seguenti ragioni:

1) l'edilizia alberghiera ha per la nazione dei riflessi economico-sociali come quella destinata ad altri usi e perciò lo Stato vi è intervenuto con le norme regolanti i canoni di locazione e la proroga;

2) la stessa proprietà ha delle più vaste ripercussioni di ordine finanziario sul bilancio dello Stato che dal movimento turistico, intimamente connesso alle possibilità ricettive della attrezzatura alberghiera, trae l'immenso beneficio di procurarsi valuta straniera e da ciò la maggiore compressione della proprietà edilizia alberghiera con il vincolo della destinazione.

* * *

Le disposizioni suddette sono però vicine a morire: il 31-12-1955 segna il limite della loro esistenza. Si ripropone così e con estrema ur-

genza la necessità per il legislatore di sottoporre la materia a nuovo esame per decidere se sia opportuno o meno: 1) abbandonare il campo alla libertà contrattuale; 2) prorogare la disciplina attuale; 3) addivenire alla formulazione di norme che la rinnovino.

* * *

A queste esigenze si è proposto di far fronte il senatore Braschi con il suo disegno di legge n. 1036, comunicato alla Presidenza il 23-4-1955 e sul quale questa Commissione è stata chiamata ad esprimere il proprio parere.

Le norme in detto disegno contenute prevedono sostanzialmente tre punti:

1) proroga del vincolo e dei contratti al 31-12-1960;

2) aumento del canone di locazione nella misura del 40% dal primo del mese successivo alla loro entrata in vigore e nella stessa misura per ciascuno dei successivi a datare dal primo gennaio di ogni anno e con riferimento, per i singoli aumenti, al canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente;

3) l'ammontare complessivo del canone, per effetto di detti aumenti non dovrà essere superiore a 50 volte il canone dovuto anteriormente al decreto legislativo 6-12-1946 n. 424.

Delle tre strade sopraindicate il senatore Braschi ha così scelto la seconda con la sola innovazione dell'aumento dei canoni.

E' tale scelta da approvarsi? Non è certo assolutamente pensabile far cadere totalmente e nello stesso tempo i vincoli che finora hanno bene o male disciplinato l'attività alberghiera: attività che per i molteplici e profondi riflessi sopra accennati non si esaurisce nel ristretto limite degli interessi privati, ma si ripercuote anche nel campo economico, sociale e finanziario dell'intero Paese.

L'abolizione del vincolo alberghiero, specie nei grandi centri ove maggiore è la penuria dei locali per uffici, per abitazioni ecc., provocherebbe immediatamente il cambiamento di destinazione degli immobili oggi adibiti ad albergo e la *deficienza ricettiva già abbastanza sensibile* si aggraverebbe ancora di più con nefasta ripercussione specie nel campo del turismo estero.

Ugualmente la libertà di disdetta e di aumento di canoni non potrebbe che provocare le stesse conseguenze in quanto i proprietari, in vista dei maggiori lucri ritraibili da diversa utilizzazione degli immobili, imporrebbero condizioni tali ai conduttori da costringerli indirettamente ad abbandonare gli immobili stessi.

Nè è da sottovalutare la stretta connessione esistente tra questo settore e quello degli immobili adibiti ad altro uso per i quali è stata disposta la proroga sino al 31-12-1960 con L. 1-5-55.

Già per tutte queste considerazioni di ordine generale appare quindi la inevitabilità di una proroga di tutti i vincoli esistenti in materia.

Ma non è superfluo accennare anche ad altri particolari motivi che conducono alla stessa conclusione. Lo Stato, in vista della sempre crescente importanza del movimento turistico e della accanita concorrenza di altre nazioni extra europee ed europee tra le quali persino la Russia, cerca di stimolare e potenziare in tutti i modi iniziative atte ad attrarre entro i nostri confini l'afflusso di stranieri. Tra gli ultimi provvedimenti legislativi possono citarsi:

1) la legge 4-9-1955 n. 691 che costituisce un fondo di rotazione per la concessione di mutui venticinquennali destinati alla costruzione, ricostruzione, ampliamento ed adattamento di immobili ad uso di alberghi e pensioni nonché alla concessione di mutui decennali per l'arredamento di nuovi esercizi alberghieri o per l'ammodernamento o rinnovo dell'arredamento in esercizi già esistenti;

2) la legge 4-8-1955 n. 702 che autorizza la spesa annua di L. 300.000.000 per la concessione di contributi a favore di Enti pubblici o di diritto pubblico per iniziative e manifestazioni che interessino il movimento turistico.

Perchè tali nobili sforzi raggiungano il risultato che si prefiggono e perchè la prima di queste leggi possa avere pratica applicazione occorre evidentemente che gli albergatori vengano posti in condizioni di usufruirne, e ciò non può avvenire che con una proroga.

Ma il riconoscimento di tale necessità non esaurisce l'argomento. Necessita infatti scendere all'esame:

1) della durata nel tempo del vincolo alberghiero;

- 2) della proroga delle locazioni;
- 3) dell'aumento da apportarsi ai canoni;
- 4) della opportunità di introdurre in questa legge norme modificatrici della regolamentazione esistente.

1. Durata del vincolo.

Non manca chi si è dato a sostenere che, avendo il legislatore fin dal 1921 impresso a questo problema un particolare marchio di indole pubblicistica, si dovrebbe sempre tener presente tale peculiare caratteristica, disciplinando il vincolo stesso separatamente dalla proroga e dai canoni e renderlo *permanente*.

Ma con tale tesi si mira a voler perpetuare uno stato che per affondare le ormai vecchie radici nel cattivo terreno ereditato dalla guerra 1915-18, è giusto sappia segnata la propria fine.

A parte infatti la preminente necessità che ormai si impone di dover ridar vita al tanto ma invano conclamato principio della certezza del diritto, è anche difficile poter distinguere fin dove il vincolismo in questa sua ultratrentennale esistenza abbia o meno giovato alla nostra attrezzatura alberghiera.

Se, come è indubbio, il vincolismo crea delle situazioni di privilegio, è altrettanto indubbio che da tali privilegi non possono che derivare frutti dannosi.

Ciò corrisponde ad una legge morale che non ha bisogno di dimostrazione. Del resto, a parte la personale esperienza di ognuno di noi, è risaputo che la carenza alberghiera italiana non è solo quantitativa ma anche qualitativa. Ed è strano che di fronte al sempre riaffermato superiore interesse del turismo in nome del quale i suddetti privilegi sono stati chiesti ed ottenuti, di fronte al continuo incoraggiante incremento del movimento turistico stesso, la capacità ricettiva nazionale, tanto per la quantità che per la qualità, sia ben lungi dall'aver raggiunto una mèta soddisfacente. E non vi è dubbio che almeno una concausa sia rappresentata dalle leggi che finora hanno imbrigliato, sia pure per una superiore necessità, la libera iniziativa. Nè i proprietari degli immobili nè gli albergatori hanno mai infatti avuto certezza del proprio diritto e quindi mai hanno avuto interesse a lanciarsi verso l'avvenire.

Nella indagine compiuta dall'esperto americano della Missione E.C.A., signor Asp, si legge (pagina 42) che sul totale di 20.074 impianti che possono offrire alloggio al turista ed al viaggiatore, soltanto il 5,6 per cento appartengono alla categoria turistica (di lusso, di prima e di seconda categoria e pensioni di prima categoria) ed il rimanente 94,4 per cento appartengono ad una categoria che interessa poco dal punto di vista del turismo in Italia. E più oltre, dopo aver lamentato che la caratteristica più saliente della attrezzatura alberghiera italiana è quella di non avere una struttura industriale vera e propria per essere frazionata in tante piccole unità, per essere adattata in vecchi palazzi, monasteri ecc., conclude: « Il fatto che un gran numero di alberghi siano in affitto può essere una ragione di tale situazione. In queste condizioni è generalmente piccolo l'incentivo ad investire parte dei guadagni nella manutenzione e nel rimodernamento ».

Per ridare vita a questo organismo anchilosato da un così lungo periodo di mortificazione legislativa, occorrerà una buona volta alleggerirlo della pesante bardatura che l'opprime.

Predisporre le condizioni necessarie affinché tale trapasso avvenga senza dannosi susulti, è compito dello Stato.

E si può ragionevolmente ritenere che per il 31 dicembre 1964 il mercato alberghiero possa affrontare senza rischi la nuova situazione. Del resto, l'Alto Commissariato per il turismo, sempre così sensibile alle necessità di questo settore, potrà vigilare gli sviluppi della situazione stessa e provvedere tempestivamente ad evitare qualsiasi turbamento.

2. Proroga delle locazioni.

Respinto il principio di separare la materia del vincolo da quella della proroga o del blocco dei canoni in quanto risolvendosi in un indebito peso addossato dalla collettività ad una categoria sociale si deve lasciare il passo ad un ripristinato rispetto della giustizia, non resta che stabilire se la cessazione della proroga debba essere contemporanea a quella del vincolo. In proposito non sembra sussistano particolari motivi di dare a questo vincolo la stessa lunga durata. Ed è solo per le indubbe

interferenze con il settore edilizio ordinario, che dovrebbe uscire dalle presenti pastoie col 31 dicembre 1960, e per predisporre quindi una certa globale gradualità, garanzia di un più ordinato movimento, nel passaggio dal periodo vincolistico a quello libero, che si ritiene opportuno far cessare la proroga con il 1962.

Tale criterio pone infine gli albergatori nelle condizioni di poter usufruire delle disposizioni legislative sopra riportate. Se infatti la attrezzatura alberghiera italiana dovrà subire la prova del fuoco nel 1960 in occasione delle Olimpiadi, gli albergatori che si vorranno adeguare a tali esigenze dovranno immediatamente mettersi all'opera e solo così avranno un periodo di tempo sufficiente per poter fruire dei mutui di cui alla legge 4 agosto 1955, n. 691.

3. Aumento canoni.

È noto che, secondo l'ultima statistica del 1949, su circa 20.000 aziende costituenti il patrimonio alberghiero nazionale, il 50 per cento con 115.000 camere è gestito direttamente dai proprietari degli immobili, il resto da locatari. Dal punto di vista qualitativo si può aggiungere che generalmente non sono a conduzione diretta gli alberghi di lusso, le locande e le pensioni. Gli aumenti riguardano pertanto circa 100.000 camere delle categorie intermedie. Nei confronti dei canoni relativi alle locazioni ordinarie, quelli alberghieri si trovano attualmente in posizione molto arretrata.

Prima degli aumenti di cui alla legge 1° maggio 1955, n. 368, i canoni delle abitazioni e di esercizi commerciali, partendo dall'indice 100 del 1938 oscillavano rispettivamente da un minimo di 780 ad un massimo di 2.925 e da 3.510 a 3.750, mentre per gli immobili adibiti ad albergo si era raggiunto il limite di 2.127.

Sempre per effetto della legge suddetta è noto che in virtù dei disposti aumenti, mai si potrà superare rispettivamente 40 e 50 volte il canone dovuto anteriormente al 1° novembre 1945.

Per una elementare esigenza di giustizia occorrerebbe quindi portare i canoni degli immobili adibiti ad attività alberghiera almeno allo stesso livello di quelli in cui si svolgono attività di indole commerciale e cioè dei negozi.

Si dice « almeno » anche perchè già nel pe-

riodo passato la proprietà alberghiera ha fruito di minori aumenti forse non del tutto e sempre compensati dagli oneri di manutenzione cui generalmente fanno fronte i conduttori. Ed anche perchè già per il regio decreto-legge 14 aprile 1934, n. 563, i canoni alberghieri avevano subito una maggiore riduzione del 15 per cento anzichè del 12 per cento.

Considerando poi che la proroga dovrebbe terminare nel 1962 anche i canoni per detta data dovrebbero subire un maggiore adeguamento e raggiungere così le 51 volte circa quelli anteriori alla legge 6 febbraio 1946. Per raggiungere tale limite occorre praticare un aumento del 20 per cento a partire dal 1° gennaio 1956 ed i successivi aumenti si devono calcolare al primo di ogni anno sino al 1° gennaio 1962 ma sempre sulla somma dovuta al 31 dicembre 1955.

Tali aumenti debbono applicarsi anche ai canoni relativi ad immobili alberghieri locati per la prima volta tra il 1° luglio 1944 (Italia centro-meridionale) e tra il 1° luglio 1945 (Italia settentrionale) e il 4 gennaio 1947, data di entrata in vigore del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 6 dicembre 1946, n. 424, finora esclusi dalle precedenti maggiorazioni. Ci conforta nella bontà, sia pur sempre relativa, di queste tesi sia la natura commerciale della attività alberghiera, sia il fatto del sempre crescente movimento di stranieri, elementi ambedue che concorrono ad incrementare il guadagno degli albergatori.

Altro fondamentale elemento a sostegno del proposto aumento si trae dall'esame delle variazioni intervenute nel prezzo delle camere praticato dagli albergatori dal 1939 al 1955; esame che porta a constatare come gli aumenti oscillino da un minimo di 60 volte sino a massimi di 90 ed anche 100 volte. Senza tener conto delle altre voci accessorie che concorrono ad elevare ancora detti prezzi e che costituiscono, come è stato più volte rilevato, una sorpresa molto spiacevole specie per gli stranieri.

Nè si può sostenere, come da qualcuno si è affacciato, che l'aumento dei prezzi delle camere è proporzionato all'aumento di altri fattori. Dall'Annuario dell'Istituto centrale di statistica risulta infatti, ad esempio, che i combustibili e l'energia elettrica rispetto al 1938

sono aumentati di 40,74 volte, i prodotti tessili di 56,24 volte, mentre invariate sono rimaste le aliquote delle imposte e la spesa del personale è sempre a percentuale sul prezzo delle camere e sui servizi.

4. *Opportunità della introduzione di altre norme.*

La maggior durata del vincolo alberghiero e della proroga delle locazioni in relazione alla proposta Braschi, come abbiamo già esposto, si propongono lo scopo di evitare quel turbamento del mercato edilizio che indubbiamente si sarebbe avuto con la cessazione contemporanea del vincolo degli immobili adibiti ad abitazione e ad altri usi.

Si propongono altresì lo scopo di porre l'industria alberghiera nella possibilità di usufruire delle citate disposizioni legislative.

Con ciò sembra di aver tenuto sufficiente conto della importanza che il patrimonio alberghiero riveste per la Nazione. D'altra parte i proposti aumenti dei canoni che verranno a raggiungere un livello notevolmente superiore a quelli delle abitazioni, concretano un giusto riconoscimento dei diritti della proprietà edilizia alberghiera ed uno sforzo per conciliare, sia pure in ristretti limiti, gli interessi dei pri-

vati con quelli della collettività. Tali modifiche però che, come ci si augura, dovranno rappresentare l'ultimo atto d'imperio dello Stato in questo prezioso settore della libera iniziativa, non possono aprire il varco all'ingresso in questa legge ad altre più sostanziali innovazioni.

Introdurre deroghe alla proroga, come ha chiesto il senatore Schiavi a favore di tutti coloro che intendono esercitare per proprio conto l'attività alberghiera o che si impegnino ad aumentare la capacità ricettiva dell'albergo, se da un lato significherebbe accogliere le legittime aspirazioni di qualche proprietario, dall'altro verrebbe però a sconvolgere l'attuale situazione che, per le ragioni più volte esposte, ha assoluto bisogno di tranquillità e certezza. Specie se si tiene conto che sono gli esercizi maggiori e dei maggiori centri ad essere gestiti da albergatori.

* * *

Fissati questi limiti sostanziali e con la introduzione di variazioni di ordine formale, si propone l'approvazione del disegno di legge riportato alle pagine 9 e seguente.

SALARI, *relatore per la maggioranza.*

RELAZIONE DI MINORANZA

ONOREVOLI SENATORI. — Si legge nella relazione del senatore Braschi, che « persistendo il blocco con le sue incertezze i conduttori non hanno convenienza e sprone ad eseguire investimenti e a sostenere spese ingenti per trasformazioni e manutenzioni costose in fabbricati che loro non appartengono ».

E' dunque esplicito il riconoscimento delle evidenti condizioni di privilegio nelle quali vengono a trovarsi i proprietari degli immobili in questione in confronto degli altri. Per eliminare le incertezze del blocco non sembra, ad avviso dei relatori, possa esservi allo stato delle cose, altro rimedio che quello di una proroga congrua e tale, in ogni caso, da consentire ai conduttori di immobili ad uso alberghiero di sopportare, attraverso un piano di ragionevole ammortamento, sia le spese per il normale e necessario miglioramento delle attrezzature, sia quelle per le trasformazioni straordinarie richieste da avvenimenti a carattere mondiale (vedi Olimpiadi del 1960) che indubbiamente richiameranno nel nostro Paese un numero eccezionale di turisti.

In base a queste considerazioni si appalesano quindi del tutto inadeguate le provvidenze di cui all'articolo 1 del disegno di legge. Proprio per eliminare le incertezze denunciate dal senatore Braschi la proroga dovrebbe essere protratta *almeno fino al 1965*. Solo così troverebbero veramente sprone e convenienza i conduttori ad eseguire investimenti ed a sostenere spese per trasformazioni e manutenzioni costose in fabbricati di proprietà altrui.

Ma un'altra ragione, insuperabile a parer nostro, sta a giustificare la proroga dei contratti di locazione alberghiera alla data da noi proposta. E' di imminente emanazione la nuova legge sulle provvidenze alberghiere che prevede mutui a tasso preferenziale sia per

l'edilizia, sia per i miglioramenti delle attrezzature già esistenti. A questo scopo potranno essere assegnati ai gestori non proprietari degli immobili, mutui della durata massima di dieci anni anche con garanzie non reali. Detta legge, ritenuta veramente provvidenziale dai conduttori in vista delle Olimpiadi del 1960, vedrebbe limitata la sua efficacia se le attrezzature non si potessero rendere permanenti per soddisfare, anche dopo le Olimpiadi, le imponenti necessità del turismo.

In effetti, se si vorrà che le attrezzature da apprestarsi in occasione del grandioso avvenimento sportivo abbiano, per quanto possibile, carattere permanente, dovrà prevedersi, per l'ammortamento della spesa relativa, un lasso di tempo che vada ben oltre al periodo delle manifestazioni olimpioniche.

Inoltre, se veramente si vogliono porre le premesse per una organica riforma della legislazione alberghiera — legislazione necessaria ed urgente data l'importanza che il turismo va sempre più assumendo nella economia del nostro Paese — bisogna scindere l'istituto del vincolo per immobili, destinati tutti o prevalentemente ad uso alberghiero, pensione e locanda, da quello della proroga dei contratti di locazione.

Il vincolo alberghiero non è sorto da fatti contingenti o a seguito degli eventi bellici; esso è stato istituito nel 1936 per garantire l'attrezzatura alberghiera e la sua capacità ricettiva, per impedire che determinate congiunture potessero invogliare i proprietari di immobili destinati ad uso alberghiero ad adibire la loro proprietà ad altro uso, oppure pretendere dai conduttori dei contratti di locazione che avrebbero influito negativamente sul resto dei servizi provocando l'allontanamento e la rarefazione del turismo estero in modo particolare.

Questo pericolo sussiste oggi e più grave e preoccupante si farà domani quando, cessato il regime di vincolo, il proprietario non si periterà di tenere sospesa sulla testa del conduttore la spada di Damocle di una eventuale destinazione dell'edificio ad altro uso per strappare canoni sempre più esosi.

A parere dei relatori, il vincolo alberghiero dovrebbe pertanto essere disciplinato da apposita legge. Se a tutt'oggi i provvedimenti legislativi hanno accomunato le due provvidenze ciò è dovuto al modo frammentario ed episodico col quale si è affrontato il problema, e il criterio deve essere senz'altro ripudiato in vista di una legislazione alberghiera organica. Perciò, mentre si condivide pienamente il parere degli esperti della materia circa il carattere di permanenza del vincolo, si ravvisa saggio e opportuno, anche in relazione alle prossime scadenze, che il vincolo stesso abbia in ogni caso una durata superiore alla proroga dei contratti di locazione.

Per quanto riguarda gli aumenti di canone previsti dall'articolo 2, i relatori si dichiarano contrari, in linea di principio, ad ogni maggiorazione in quanto gli accordi intervenuti direttamente fra le parti hanno, nella maggioranza dei casi, portato i canoni di locazione ad una cifra superiore agli aumenti meccanici stabiliti dalle leggi precedenti. Un aumento dei canoni inoltre porterebbe ad un inevitabile aumento dei servizi alberghieri, non potendosi escludere altresì la possibilità (fenomeno sempre da tener presente, se pure in modo limitato) di una diminuzione, soprattutto nei centri stagionali ove esistono medi esercizi alberghieri, del personale dipendente proprio per compensare l'aumento del canone d'affitto. Questa ipotesi può facilmente verificarsi nei piccoli centri balneari e di montagna ove l'attività è limitata ad un breve periodo.

Innanzitutto la dizione dell'articolo 2 mostra di voler favorire i proprietari non conduttori di immobili destinati ad uso alberghiero,

senza tener conto della realtà nella quale si muove questa industria così importante per i suoi riflessi economici nella vita del Paese.

Ormai non è contestato da alcuno che il problema del blocco dei canoni di locazione e del vincolo alberghieri è un problema che nulla ha a che vedere con quello degli immobili destinati a normali locazioni, diverse essendo le caratteristiche e le finalità delle due attività locative. E proprio in relazione a tali caratteristiche si deve riconoscere che i proprietari di immobili destinati ad albergo versano in condizioni molto migliori dei proprietari di immobili comuni. Il fatto che la manutenzione della proprietà sia ad esclusivo carico del conduttore, che il reddito abbia caratteristiche di maggiore sicurezza, che nessun onere di spesa per servizi gravi sui proprietari, è chiara dimostrazione della indubbia posizione di vantaggio nella quale vengono a trovarsi i proprietari di questo tipo di immobili nei confronti degli altri.

Un'ultima osservazione ci sembra pertinente. Perché gli eventuali aumenti devono decorrere dal primo giorno del mese successivo alla data di pubblicazione della legge quando, in virtù della legge 29 maggio 1951, n. 358, sono prorogati al 31 dicembre 1955?

Per le susesposte considerazioni sottoponiamo alla vostra approvazione, onorevoli senatori, la seguente *proposta di emendamento all'articolo 1*:

« La proroga dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso albergo, pensione o locanda di cui alla legge 29 maggio 1951, n. 358, ed il vincolo alberghiero di cui alla legge 5 aprile 1952, n. 234, sono protratti rispettivamente al 31 dicembre 1965 e al 31 dicembre 1970 ».

Con esclusione di ogni aumento.

MARZOLA e ZUCCA, relatori per la minoranza.

DISEGNO DI LEGGE

—

TESTO DEL PROPONENTE E TESTI PROPOSTI DALLA MAGGIORANZA
E DALLA MINORANZA DELLA COMMISSIONE

DISEGNO DI LEGGE

TESTO DEL PROPONENTE

Norme in materia di locazione degli immobili ad uso alberghiero, pensione e locanda.

Art. 1.

La proroga dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso albergo, pensione o locanda di cui alla legge 29 maggio 1951, n. 358, e il vincolo alberghiero di cui alla legge 5 aprile 1952, n. 234, sono protratti fino al 31 dicembre 1960.

Art. 2.

I canoni di locazione degli immobili di cui alla presente legge sono aumentati in misura del 40 per cento dal primo del mese successivo alla entrata in vigore della presente legge al 31 dicembre dell'anno corrente e nella stessa misura del 40 per cento per ciascuno degli anni successivi, a datare dal primo gennaio di ogni anno e con riferimento, per i singoli aumenti, al canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE

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

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 computati costantemente sul canone legale dovuto anteriormente alla entrata in vigore della presente legge.

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 con-

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA MINORANZA
DELLA COMMISSIONE

**Proroga dei contratti di locazione degli immobili
adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda,
e del vincolo alberghiero.**

Articolo unico.

La proroga dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda di cui alla legge 29 maggio 1951, n. 358, ed il vincolo alberghiero di cui alla legge 5 aprile 1952, n. 234, sono protratti rispettivamente al 31 dicembre 1965 e al 31 dicembre 1970.

(Testo del proponente)

Art. 3.

Per effetto degli aumenti disposti nell'articolo precedente l'ammontare complessivo del canone non può essere superiore a cinquanta volte il canone dovuto anteriormente al decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

Per quanto non previsto continuano ad osservarsi le norme delle leggi oggi vigenti.

Art. 4.

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

(Testo proposto dalla maggioranza della Commissione)

venzioni 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.

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. 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*.

LEGISLATURA II - 1953-55 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI
