

# SENATO DELLA REPUBBLICA

## COMMISSIONE SPECIALE PER L'ESAME DEI DISEGNI DI LEGGE SULLE LOCAZIONI

MERCOLEDÌ 5 DICEMBRE 1956

(1ª Seduta in sede deliberante)

Presidenza del Vice Presidente LOCATELLI

### I N D I C E

#### Disegno di legge:

« Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, e del vincolo alberghiero » (1036-B) (D'iniziativa del senatore Braschi) (Approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati) (Discussione e approvazione con modificazioni):

PRESIDENTE . . . . .	Pag.	1, 3
SALARI, relatore . . . . .		1

La seduta è aperta alle ore 17,30.

Sono presenti i senatori: De Giovine, Gramigna, Locatelli, Marzola, Montagnani, Negroni, Pelizzo, Raffener, Ragno, Salari, Sibille e Varaldo.

A norma dell'articolo 18, ultimo comma, del Regolamento, i senatori Nacucchi e Zucca, sono sostituiti, rispettivamente, dai senatori Guariglia e Fantuzzi.

*Intervengono il Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia Scalfaro e il Commissario per il turismo Romani.*

**Discussione e approvazione, con modificazioni, del disegno di legge d'iniziativa del senatore Braschi: « Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, e del vincolo alberghiero » (1036-B) (Approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati).**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge d'iniziativa del senatore Braschi: « Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, e del vincolo alberghiero », già approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati.

Dichiaro aperta la discussione generale.

SALARI, *relatore*. Onorevoli colleghi, nella relazione da me redatta per la prima discussione in Assemblea del presente disegno di legge, si indicavano quattro punti fondamentali: durata nel tempo del vincolo alberghiero; proroga dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda; aumento dei canoni delle suddette locazioni; opportunità di introdurre nella legge norme modificatrici della regolamentazione esistente. Mentre a proposito dei primi tre punti si spiegavano le ragioni per le quali si riteneva opportuno dare una certa estensione alla proroga del vincolo alberghiero, alla proroga dei contratti di locazione e all'aumento dei canoni (sino al limite massimo di 51 volte l'ammontare dei canoni dovuti anteriormente

al decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424), al punto quattro si spiegano i motivi e le ragioni per cui non sembrava saggio introdurre altre modificazioni al vigente ordinamento, in quanto tutto il disegno di legge è ispirato al principio di mantenere una certa tranquillità nel settore alberghiero allo scopo di far superare il particolare momento del 1960 (in relazione alle Olimpiadi che si svolgeranno a Roma) e di offrire a questo settore la possibilità di sfruttare in tutti i modi le provvidenze legislative stabilite in suo favore.

Alla Camera invece è accaduto che, mentre si sono confermate le nostre deliberazioni in relazione alla durata del vincolo di destinazione e della proroga delle locazioni, si è cercato di introdurre, già in sede di Commissione referente, delle norme sovvertitrici delle linee fondamentali del progetto. La Camera però, in linea di massima, ha respinto molti degli emendamenti proposti, accogliendone soltanto alcuni che non sono, in verità, della portata sovvertitrice di quelli respinti, ma che comunque incidono malamente su quell'armonia che noi avevamo dato al disegno di legge, e che tendono a scopi in contrasto con i criteri e i principi da noi accettati.

Quali sono gli emendamenti? A parte quelli puramente formali che riguardano l'articolo 1 e il primo comma dell'articolo 2, sono stati introdotti due nuovi commi allo stesso articolo 2: il primo di iniziativa dell'onorevole Rappelli il quale, come ha dichiarato in discussione, non si rese conto delle profonde conseguenze e ripercussioni che avrebbe avuto in pratica il comma da lui proposto. Quando in Aula ci si accorse, appunto, di queste conseguenze, che evidentemente andavano ben oltre le intenzioni del proponente, fu approvato un altro comma proprio per cercare di tamponare la falla: ma tale fine non è stato raggiunto che in minima parte ed è avvenuto che lo stesso Presidente della Camera, onorevole Leone, ed altri deputati hanno fatto esplicitamente appello al Senato perchè correggesse l'involontario errore della Camera. Quindi, sopprimendo questi due commi all'articolo 2 non facciamo che esaudire un voto espresso dalla Camera nella sua unanimità.

L'articolo 3 è identico a quello da noi approvato, salvo modificazioni di pura forma.

Per quanto riguarda l'articolo 4, la Camera ha anche qui aggiunto due nuovi commi, i quali incidono notevolmente sulla economia del disegno di legge. Il primo, infatti, vorrebbe stabilire che gli immobili locati per la prima volta tra il 1° luglio 1944 (per l'Italia centro-meridionale) o il 1° luglio 1945 (per l'Italia settentrionale) e il 4 gennaio 1947 non possano essere aumentati che di tre volte. Noi invece, nel nostro testo, avevamo proposto lo stesso limite massimo previsto per gli immobili locati in precedenza, in considerazione del fatto che questi rapporti di locazione non hanno mai subito alcun aumento perchè esclusi tassativamente in base all'articolo 12 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

Con il secondo nuovo comma, poi, si viene a stabilire che il limite massimo di 51 volte non esiste per gli alberghi di lusso e di prima categoria, classificati tali alla data di entrata in vigore della presente legge. Faccio presente che in base alle statistiche esistenti in materia risulta che oltre il 10 per cento degli alberghi e pensioni, in Italia, è costituito da esercizi della categoria di lusso o di prima categoria. Ne deriva pertanto che, abolendo per questo settore il limite massimo in questione, si arriverebbe ad aumenti, stabiliti dalla legge, fino a 76 volte, tali, cioè, da eccedere ampiamente anche i prezzi del libero mercato. Per queste considerazioni, noi suggeriamo di ritornare al testo già approvato dal Senato. E la stessa proposta facciamo per quanto riguarda il nuovo articolo 5 aggiunto dalla Camera. Con tale articolo, infatti, si verrebbe a stabilire la soppressione dei collegi arbitrali, previsti dall'articolo 7 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, al quale ho già accennato. Io ritengo sia opportuno respingere detto articolo per due motivi: 1) i collegi arbitrali, in questo periodo di tempo, hanno dato ottime prove, tanto da riscuotere — caso quasi unico — l'approvazione, la stima e la fiducia sia dei rappresentanti della proprietà edilizia sia degli albergatori; 2) tutti voi sapete che oggi i pretori sono gravemente oberati di lavoro, specialmente dopo l'aumento delle loro competenze, per cui attribuire ai pretori questa materia particolarmente complessa credo non risolverebbe nulla in linea pratica, e solo in

linea teorica ci si avvicinerrebbe, forse, alla lettera e allo spirito della Costituzione.

Gli ultimi due articoli non sono stati modificati dalla Camera.

Con queste considerazioni, credo di aver esaurito l'argomento. Desidero aggiungere, per concludere, che alla Camera, in Assemblea, sia il relatore di maggioranza, onorevole Rocchetti, sia il relatore di minoranza, onorevole Capalozza, sia gli onorevoli Cavallari e Chiaramello, tutti si sono espressi nel senso che sarebbe stato opportuno approvare il disegno di legge nel testo già approvato dal Senato. Quindi credo che la Commissione del Senato, decidendo di ritornare al nostro precedente testo non faccia che accogliere, in fondo, un voto espresso chiaramente e quasi unanimemente dalla Camera dei deputati stessa, anche se poi non attuato per ragioni contingenti.

**PRESIDENTE.** Sono del parere del relatore. È una questione di giustizia e soprattutto di saggezza, come ha detto il Presidente della Camera. Mi sembra inoltre che non possiamo modificare quello che abbiamo già deciso unanimemente nella nostra precedente riunione in sede referente e che ha indotto il Presidente del Senato a concedere a noi poteri deliberanti, proprio tenuto conto di quella unanimità.

Propongo pertanto che le proposte del relatore siano approvate.

Poichè nessun altro domanda di parlare dichiaro chiusa la discussione generale.

Passiamo ora all'esame degli articoli; darò lettura del testo approvato dall'altro ramo del Parlamento.

#### Art. 1.

Il vincolo alberghiero, già prorogato con legge 5 aprile 1952, n. 234, è ulteriormente prorogato sino al 31 dicembre 1964.

All'articolo approvato dal Senato la Camera dei deputati ha apportato delle modificazioni di carattere puramente formale.

Pongo in votazione l'articolo 1.

*(È approvato).*

#### Art. 2.

I contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già

prorogati dall'articolo 2 della legge 29 maggio 1951, n. 358, sono ulteriormente prorogati sino al 31 dicembre 1962.

La proroga di cui al presente articolo si applica solo se per l'immobile sussiste il vincolo di destinazione alberghiera.

Per gli immobili per i quali, ai sensi del comma precedente, non si applica la proroga vigente, comunque, quella di cui alla legge 1º maggio 1955, n. 368, ferme restando le disposizioni sui canoni di cui alla presente legge.

Il primo comma di questo articolo corrisponde all'articolo 2 già approvato dal Senato, con modificazioni puramente formali.

I commi secondo e terzo sono stati invece introdotti dalla Camera dei deputati ed il relatore ne propone la soppressione.

Pongo in votazione il primo comma.

*(È approvato).*

Pongo in votazione i commi secondo e terzo.

*(Non sono approvati).*

#### Art. 3.

I canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge, già aumentati a norma degli articoli 1, 2, 3, primo comma, del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e successive modificazioni, sono ulteriormente aumentati con decorrenza dal 1º gennaio 1956, nella misura annua del 20 per cento.

Gli aumenti di cui al comma precedente sono applicati con decorrenza dal 1º gennaio di ogni anno con riferimento al canone dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

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 1º luglio 1944 (Italia centro-meridionale) o tra il 1º 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 convenzioni 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.

Il testo di questo articolo riproduce l'articolo 3 già approvato dal Senato, con modificazioni puramente formali.

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

#### Art. 4.

Per effetto degli aumenti disposti negli articoli precedenti, l'ammontare complessivo dei canoni non può essere superiore a 51 volte l'ammontare dei canoni dovuti anteriormente al decreto legislativo 6 dicembre 1956, n. 424.

Se trattasi degli immobili indicati nel terzo comma dell'articolo 3, l'ammontare complessivo del canone non potrà superare il triplo di quello stabilito nel contratto originario di locazione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli immobili locati ad uso di albergo che alla data di entrata in vigore della presente legge siano classificati di lusso o di prima categoria.

Il primo comma di questo articolo corrisponde all'articolo 4 già approvato dal Senato. I commi secondo e terzo sono stati invece introdotti dalla Camera dei deputati ed il relatore ne propone la soppressione.

Pongo in votazione il primo comma dell'articolo.

(È approvato).

Pongo in votazione i commi secondo e terzo.

(Non sono approvati).

#### Art. 5.

I collegi arbitrali istituiti ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, sono soppressi.

Le controversie concernenti la misura del canone ed il diritto alla proroga del contratto di locazione e sublocazione, il valore dei quali ecceda la competenza del conciliatore, sono, in ogni caso, di competenza del pretore.

I collegi arbitrali continueranno a conoscere delle controversie iniziate prima della entrata in vigore della presente legge.

Per le controversie concernenti la misura del canone il pretore deciderà nelle forme previste dagli articoli 30 e 31 della legge 23 maggio 1950, n. 253, sentiti due esperti i quali, in deroga alle disposizioni del quinto comma dell'articolo 30, dovranno appartenere l'uno alla categoria dei proprietari di immobili locati ad uso di albergo e l'altro a quella dei conduttori, e saranno scelti fra quelli indicati in apposito elenco compilato dal presidente del tribunale competente per territorio.

Questo articolo è un articolo nuovo, introdotto dall'altro ramo del Parlamento. Il relatore ne propone la soppressione.

Lo pongo in votazione.

(Non è approvato).

I successivi articoli 6 e 7 corrispondono agli articoli 5 e 6 già approvati dal Senato. Non occorre pertanto che essi siano votati.

Ne do, ad ogni modo, lettura:

#### Art. 6.

Per quanto non previsto nei precedenti articoli, continuano ad aver vigore le disposizioni vigenti.

#### Art. 7.

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

Ricordo che questi due articoli dovranno riprendere la vecchia numerazione, a seguito della soppressione dell'articolo 5 del testo della Camera.

Metto in votazione il disegno di legge nel suo complesso.

(È approvato).

*La seduta termina alle ore 18.*

DOTT. MARTO CARONI

Direttore dell'Ufficio delle Commissioni parlamentari.