

## CCCLXXII. SEDUTA

VENERDÌ 17 MARZO 1950

(Seduta antimeridiana)

Presidenza del Vice Presidente MOLE' ENRICO

## INDICE

Congedi . . . . .	Pag.	14573
<b>Disegno di legge: « Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani » (N. 742) (Approvato dalla Camera dei deputati) (Seguito della discussione):</b>		
ZOLI, relatore di maggioranza	14573, passim	14598
MINIO	14574, 14581, 14588, 14590, 14592, 14597	
RIZZO Giambattista . . . . .	14574, 14577, 14594	
MILILLO . . . . .	14575	
TONELLO . . . . .	14575	
TESSITORI . . . . .	14575	
GRAMEGNA, relatore di minoranza	14576, 14586	
TOSATO, Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia	14575, 14577, 14587, 14590, 14591, 14592, 14596, 14597	
ROMANO Antonio. . . . .	14578, 14584, 14596, 14597	
DE BOSIO . . . . .	14579	
VANONI, Ministro delle finanze . . . . .	14582	
TOMÈ . . . . .	14584	
CINGOLANI . . . . .	14585	
RIZZO Domenico . . . . .	14587, 14592	
PANETTI . . . . .	14588	
BISORI . . . . .	14588, 14592	
TARTUFOLI . . . . .	14590	
BOSCO . . . . .	14591	
GENCO . . . . .	14593	
DE LUCA . . . . .	14593, 14595	
D'INCÀ . . . . .	14593	
AZARA . . . . .	14591, 14595	
MENGHI . . . . .	14595	
BERGMANN . . . . .	14596	
UBERTI . . . . .	14597, 14598	

La seduta è aperta alle ore 10.

BISORI, segretario, dà lettura del processo verbale della seduta precedente, che è approvato.

## Congedi.

PRESIDENTE. Ha chiesto congedo il senatore Silvestrini, per giorni 2.

Se non si fanno osservazioni, questo congedo s'intende accordato.

**Seguito della discussione del disegno di legge: « Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani » (742) (Approvato dalla Camera dei deputati).**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge: « Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani ».

È stato ieri approvato l'art. 1. Dopo tale articolo, i senatori Milillo, Tambarin, Gramegna, Locatelli, Ferrari e Sinforiani propongono di inserire il seguente:

## Art. 1-bis.

La proroga di che al precedente articolo si applica anche alle assegnazioni di case di abitazione disposte dal Commissario per gli alloggi.

ZOLI, relatore di maggioranza. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, relatore di maggioranza. Se gli onorevoli colleghi leggono l'articolo 23, diventato nel testo proposto dalla Commissione articolo 27, vedranno che la norma contenuta nell'emendamento è già in esso contemplata.

FERRARI. Anche a nome degli altri firmatari, ritiro l'articolo aggiuntivo 1-bis.

PRESIDENTE. Passiamo allora all'articolo 2:

Art. 2.

Sono liberi da ogni vincolo, i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo 27 febbraio 1947, n. 39, salvo che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione o novazione di contratti precedenti; ed i contratti di locazione e sublocazione degli immobili che siano stati costruiti o siano ricostruiti dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonchè degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici e ricostruiti dopo la data medesima a cura del proprietario.

Su questo articolo 2 è stato presentato un emendamento da parte degli onorevoli Minio, Gramagna, Menotti, Gavina, Grisolia, Rizzo Domenico, Adinolfi e Jannelli tendente ad aggiungere dopo le prime parole: « sono liberi da ogni vincolo » le altre « salvo quanto disposto dall'art. 39 bis della presente legge ».

È stato anche presentato il seguente articolo 2-bis, dai senatori Molè Salvatore, Pieraccini, Raja, Mancini, Lussu e Carmagnola: « I canoni di locazioni stipulati successivamente al 27 febbraio 1947 sono suscettibili di revisione.

Questa può essere chiesta dal locatario, con istanza rivolta alla Commissione specializzata (o al Pretore) entro il termine di giorni 60 dall'inizio della locazione.

Per le locazioni in corso il predetto termine decorre dall'entrata in vigore della presente legge.

La Commissione (o il Pretore) decide inappellabilmente, tenendo presente la specie e le caratteristiche dell'immobile locato.

Il procedimento è esente dalle tasse di bollo ».

Ritengo che la discussione di questo emendamento debba avere la precedenza.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Dato che si tratta di un problema di canoni, preferirei che se ne parlasse in altra sede, non considerandolo come articolo 2 bis, bensì come articolo 39 bis.

PRESIDENTE. Onorevole Salvatore Molè, il relatore propone di non discutere adesso l'art. 2 bis da lei presentato, bensì di rinviarne la discussione a quando sarà discusso l'articolo 39.

MOLÈ SALVATORE. Consento

MINIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MINIO. Se ho ben compreso mi pare che si tratti di rimandare la discussione del nuovo articolo 2 bis al capitolo sui canoni; cioè a dire si dovrebbe ora approvare l'art. 2 con questa riserva.

RIZZO GIAMBATTISTA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO GIAMBATTISTA. Se noi approviamo l'art. 2, così come viene proposto dalla Commissione, se precisiamo cioè quali sono i contratti liberi da ogni vincolo, veniamo con ciò stesso a chiarire che non c'è vincolo, nè per la durata, nè per il fitto. Ed allora siamo pure costretti in questa sede ad affrontare la questione, cioè a sapere se sono liberi o meno da ogni vincolo.

PRESIDENTE. L'articolo aggiuntivo proposto riguarda semplicemente la revisione dei canoni e resta inteso, onorevole Molè, che non viene precluso: non c'è dubbio su questo.

MOLÈ SALVATORE. Sono d'accordo con lei, onorevole Presidente.

MINIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MINIO. Chiedo se è possibile rinviare anche la discussione dell'articolo 2.

PRESIDENTE. Domando alla Commissione se è d'accordo.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. La Commissione non ha difficoltà al rinvio.

PRESIDENTE. Se non si fanno osservazioni, così resta stabilito.

La discussione sull'art. 3 avverrà sui vari punti, in relazione agli emendamenti presentati. Do lettura del primo punto.

## Art. 3.

Il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade :

1° quando ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso Comune o in altro Comune dove abitualmente dimora ;

Su questo punto è stato presentato dai senatori Milillo, Locatelli, Grisolia Minio, Gramagna e Lanzetta il seguente emendamento : alle parole « dove abitualmente dimora » sostituire le altre : « dove ha trasferito la propria residenza ».

Ha facoltà di parlare il senatore Milillo, per illustrare questo suo emendamento.

MILILLO. Il termine « dimora », sebbene completato con l'aggettivo « abituale », credo che possa dar luogo più facilmente a contestazioni, perchè ha un carattere di provvisorietà, mentre la dizione « dove ha trasferito la propria residenza » riesce più chiara e risponde a un concetto di maggiore stabilità, anche per la più grande facilità di accertamento. Credo pertanto che non vi possa essere difficoltà ad accettare questa lieve modifica.

TONELLO, Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

TONELLO. Credo che la parola « dimora » sia più precisa, in quanto che stabilire la residenza non sempre significa dimorare. Sarei favorevole a mantenere il testo proposto dalla Commissione.

TESSITO M. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

TESSITORI. Si potrebbero conciliare le due tesi ponendo tutte e due le ipotesi, del luogo dove abitualmente si dimora e del luogo dove si è trasferita la propria residenza.

RIZZO GIAMBATTISTA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO GIAMBATTISTA. Volevo soltanto fare rilevare che, se « dove abitualmente dimora » si ritiene che abbia lo stesso valore di « dove ha trasferito la propria residenza », non è il caso di mutare una formula che esprime lo stesso concetto. Se invece l'emendamento « dove ha trasferito la propria residenza »

vuole riferirsi alla necessità della denuncia secondo legge per il trasferimento della residenza, noi non faremmo altro che rimettere l'applicazione della norma alla volontà del conduttore. Infatti basterebbe che non facesse la doppia dichiarazione prescritta dalla legge perchè la residenza precedente venisse mantenuta. Ritengo pertanto che sia da approvare il testo della Commissione.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Non ho capito se i presentatori dell'emendamento intendano allargare o restringere la norma. Quale è la loro intenzione ? Perchè se è quella di dare la possibilità di avere a disposizione due case, mi pare che ciò sia al di fuori dello spirito della legge.

Evidentemente il concetto del trasferimento della residenza è, più che tecnico, formale, mentre l'abituale dimora si riferisce ad una situazione di fatto. Noi, colpendo tale situazione di fatto, impediamo l'uso di due abitazioni. Perciò, in relazione appunto agli intendimenti della legge la Commissione insiste nel testo proposto.

MILILLO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MILILLO. Noi non intendiamo agevolare maggiormente l'inquilino, ma soltanto stabilire un concetto più preciso e meno contestabile. A tale scopo ci pare che la parola « residenza » risponda meglio che la parola « dimora ».

PRESIDENTE. Prego il Governo di esprimere il suo parere su questo emendamento.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Il Governo è d'accordo con la Commissione.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento sostitutivo dei senatori Milillo, Locatelli ed altri, già letto. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(*Non è approvato*).

Metto in votazione il primo punto dell'articolo 3 di cui ho già dato lettura. Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(*È approvato*).

Do lettura del secondo punto :

2° se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, quando ha cessato di svolgervi l'attività alla quale esso serviva, salvo che, per le presenti difficoltà sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione propria.

Su questo punto è stato presentato il seguente emendamento dai senatori Minio, Gramegna, Menotti, Gavina, Grisolia, Rizzo Domenico, Adinolfi e Jannelli : dopo le parole: « l'attività alla quale esso serviva » aggiungere le altre: « o altra attività equivalente ».

MINIO. Rinunziamo all'emendamento.

PRESIDENTE. Pongo pertanto ai voti il secondo punto, già letto, dell'articolo 3. Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Do lettura del terzo punto :

3° se ha sublocato totalmente l'immobile o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa, nemmeno in parte, con continuità. In questi casi, se la sublocazione ha avuto inizio anteriormente al 30 aprile 1949, il subconduttore ha diritto di sostituirsi al conduttore nel rapporto di locazione e il locatore non può opporsi, a meno che — trattandosi di sublocazione stipulata dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669 — egli non si sia avvalso anteriormente al 30 aprile 1949 della facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto 12 ottobre 1945, n. 669. Resta fermo il diritto di opporsi alla sostituzione del conduttore quando sussistano l'abuso della cosa locata o ragioni di moralità o altri gravi motivi.

Sostituendosi al conduttore, il subconduttore è tenuto a corrispondere al locatore il canone dovuto dal conduttore risultante dall'applicazione della presente legge, maggiorato ai sensi dei numeri 1° e 2° del successivo articolo 14, secondo che si tratti di sublocazione non in deroga ai patti contrattuali o praticata in forza del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162.

A questo punto 3° gli stessi senatori Minio, Gramegna ed altri, propongono un emendamento tendente a sopprimere le parole « Resta fermo il diritto di opporsi alla sostituzione

del conduttore quando sussistano l'abuso della cosa locata o ragioni di moralità o altri gravi motivi ».

Ha facoltà di parlare l'onorevole Gramegna, per svolgere questo emendamento.

GRAMEGNA, *relatore di minoranza*. Signor Presidente, onorevoli senatori, noi abbiamo presentato questo emendamento soppressivo perchè riteniamo che includere questa disposizione in una legge speciale sia per lo meno inopportuno, poichè ricordiamo che nel Codice civile vi è una disposizione di legge che prevede la rescissione del contratto quando sussista l'abuso della cosa locata o quando la cosa locata sia destinata ad uso diverso da quello per cui fu locata. Ora, quali sono le conseguenze della inclusione in una legge speciale di un caso previsto dalla legge ordinaria? A me sembra che si possano verificare delle conseguenze abbastanza gravi, perchè questa legge demanda alla competenza di un giudice speciale la definizione delle controversie che dall'applicazione di essa sorgono, e precisamente al Pretore, sia che si tratti di cause di competenza del Conciliatore, sia che si tratti di cause che possono divenire di competenza del Tribunale, in modo che, quando si deve andare a discutere circa la sussistenza o meno di queste cause, previste dall'ultima parte del numero 3 di questo articolo è il giudice speciale che deve accertare o meno tale sussistenza e, in forza di questo accertamento positivo o negativo negare, nel primo caso, la proroga, e concederla nel secondo caso. Ciò significa praticamente sottrarre il cittadino al suo giudice naturale, e a me pare che questo sia in contraddizione con l'art. 25 della Costituzione.

Che cosa avverrà infatti, per esempio, sorta la controversia sulla esistenza o meno di questi estremi, sulla esistenza o meno dell'abuso della cosa locata? Che una causa di competenza del Conciliatore verrà decisa dal Pretore, quale giudice speciale; non solo, ma avverso la decisione del giudice speciale potrà prodursi appello al Tribunale, e non più al Pretore come per una decisione del Conciliatore: quindi sottrazione della decisione al giudice ordinario e, viceversa, una causa che, sorta la contestazione sull'esistenza di quelle condizioni, dovrebbe essere di competenza del Tribunale (perchè può darsi che il fitto

sia di valore superiore alle 100 mila lire) dovrà essere sempre giudicata dal Pretore, e quindi l'appello, anzichè essere deciso dalla Corte di appello, dovrà essere deciso dal Tribunale. Noi chiediamo perciò che, trattandosi, non di un caso particolare, così come questa legge prevede, ma di un caso di inadempienza contrattuale, previsto dal Codice civile, venga soppresso questo periodo che crediamo inutile includere nella legge. Queste sono le ragioni per cui proponiamo la soppressione di questa norma.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole relatore di maggioranza per esprimere il suo parere.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Mi pare che l'onorevole Gramegna abbia fatto soltanto una questione di competenza, ed allora mi permetto di osservare che questa legge è in molte parti contro quelle che sono le disposizioni normali del Codice. Ricordarci che dobbiamo rientrare nell'alveo del Codice proprio per una piccola disposizione di questo genere, mi sembra restare al di fuori dell'architettura dell'intero disegno di legge. D'altra parte gli inconvenienti possibili derivanti dal fatto di sottrarre al giudice naturale la decisione su questa ipotesi non mi sembrano così gravi. Noi consentiamo al Pretore di decidere sul diritto o meno del conduttore a continuare a godere della proroga. Qui il Pretore resta competente con la competenza funzionale; poi, quando si deve decidere se ci sono ragioni di moralità, di abuso, ecc., per le quali questo conduttore perderebbe il diritto alla proroga anche semplicemente in base alle norme del diritto comune, noi ci dovremmo preoccupare di fare tornare l'azione sotto la competenza del Tribunale. Non mi pare che ci siano ragioni valide tali da giustificare la soppressione di questa norma che è in fondo la riproduzione di una disposizione già contenuta in leggi anteriori. La soppressione di questa norma poi potrebbe anche essere interpretata da un punto di vista più sostanziale di quelle che non siano le ragioni formali esposte. Per questo noi ci opponiamo alla soppressione.

È stato osservato che non è chiara la formula « l'abuso della cosa locata ».

Noi possiamo consentire di sopprimere le parole: « l'abuso della cosa locata o » la-

sciando fermo il diritto del locatore quando sussistano ragioni di moralità o altri gravi motivi. Oltre questo la Commissione non può andare e insiste perchè il periodo sia mantenuto.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare lo onorevole Tosato sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Accetto parzialmente l'emendamento soppressivo proposto dal senatore Gramegna, in verità non per le ragioni addotte dall'onorevole proponente, il quale si preoccupa, sotto il riflesso processuale del principio costituzionale per cui nessuno può essere sottratto al giudice naturale. Giudice naturale è quello costituito per legge e qui stiamo appunto elaborando le norme legislative con carattere preventivo anche per quanto riguarda la determinazione del giudice. Accetto l'emendamento per la ragione sostanziale che sono favorevole a sopprimere la frase: « l'abuso della cosa locata o ». Il concetto di abuso, può, a questo proposito, in questi rapporti, dar luogo, per la sua genericità a tutta una serie di controversie che conviene evitare. Sono favorevole soltanto alla soppressione della frase suddetta.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento soppressivo dei senatori Minio, Gramegna, ed altri di cui ho già dato lettura.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(*Non è approvato*).

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. La Commissione è d'accordo con il Governo nel proporre la soppressione delle parole « l'abuso della cosa locata o »

RIZZO GIAMBATTISTA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO GIAMBATTISTA. Desidero, in via di chiarimento a quanto hanno detto l'onorevole relatore e il Sottosegretario di Stato, che resti consacrato nel verbale che la soppressione proposta non significa che quando ci sia grave abuso della cosa locata non possa sempre rientrarsi in quei gravi motivi di cui è detto nel testo che sarà votato dal Senato.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare lo onorevole Tosato sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Evidentemente il significato di « altri gravi motivi » resta fermo ed invariato.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento soppressivo delle parole « l'abuso della cosa locata o » proposto dalla maggioranza della Commissione, d'intesa con il Governo.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo ai voti il punto 3° dell'art. 3 nel testo emendato, con la soppressione testè approvata.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Nel testo approvato dalla Camera dei deputati seguiva un punto 4°. così formulato :

4° quando o da dichiarazione presentata dal contribuente o da qualsiasi accertamento definitivo effettuato in sede fiscale risulta che il conduttore e quanti coabitano con lui abbiano complessivamente un patrimonio non inferiore ai 20 milioni o un reddito non inferiore ai 3 milioni.

Tale disposizione si applica soltanto se l'immobile è adibito ad uso di abitazione.

Gli uffici fiscali sono autorizzati a rilasciare un certificato dal quale risulti il patrimonio o il reddito dichiarato o accertato del conduttore e delle persone con lui conviventi.

Questo punto quarto è soppresso nel testo proposto dalla Commissione del Senato e il senatore Romano Antonio ha presentato un emendamento tendente a ripristinarlo così modificato: « 4° quando da qualsiasi accertamento definitivo in sede fiscale risulta che il conduttore e quanti coabitano con lui abbiano complessivamente un reddito non inferiore ai tre milioni ».

I senatori De Bosio, Varriale, Guarienti, D'Incà, Toselli e Pasquini hanno inoltre presentato un emendamento tendente ad aggiungere: Dopo il n. 3°, il seguente n. 4° « quando, dagli accertamenti definitivi effettuati in sede fiscale, risulta che ha un reddito non inferiore ai tre milioni ».

Ha facoltà di parlare l'onorevole Romano Antonio per svolgere il suo emendamento.

ROMANO ANTONIO. L'articolo 2 — ora articolo 3 — approvato dalla Camera dei deputati, al n. 4 dice che il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade « quando o da dichiarazione presentata dal contribuente o da qualsiasi accertamento definitivo effettuato in sede fiscale risulta che il conduttore e quanti coabitano con lui abbiano complessivamente un patrimonio non inferiore ai 20 milioni o un reddito non inferiore ai 3 milioni ».

La soppressione proposta dall'onorevole Commissione del Senato è motivata nella relazione in questi termini :

« La Camera dei deputati, allargando una disposizione contenuta nel disegno di legge governativo, aveva escluso il diritto a proroga, per quanto si riferisce agli immobili adibiti ad uso di abitazione, quando il conduttore avesse un patrimonio accertato in sede fiscale di 20 milioni, od un reddito non inferiore a 3 milioni; per quanto si riferisce ai locali ad uso non di abitazione, quando il patrimonio dichiarato od accertato fosse non inferiore ai 50 milioni.

La Commissione ha ritenuto di sopprimere l'una e l'altra disposizione.

Ha soppresso la prima essenzialmente per ragioni tecniche: esiste un accertamento di patrimonio con riferimento al 27 marzo 1947, non esiste per il patrimonio alcun accertamento che del patrimonio segua le modificazioni nel senso dell'aumento o della diminuzione; e gli accertamenti definitivi anche con riferimento al 27 marzo 1947 sono, per le modificazioni successivamente introdotte nella legge, appena iniziati. Il riferimento pertanto al patrimonio era fatto in rapporto ad una situazione non più attuale e non ancora sicura. In quanto al criterio del reddito nell'attuale situazione di accertamento di redditi personali, un accertamento di un reddito quale quello indicato si ha quasi esclusivamente per una limitata categoria di dipendenti da aziende private, mentre sfuggono per la massima parte coloro che hanno un reddito meno facilmente accertabile e cioè i contribuenti tassati in categoria B e in categoria C-1 ».

Per quanto riguarda la prima parte, ove si prenda in considerazione il patrimonio, ho

ritenuto esatto il rilievo della Commissione, ma per quel che si riferisce alla seconda considerazione non sono convinto, e penso che debba il Senato, con la sua saggezza, riprendere in esame il comma che è stato approvato dalla Camera dei deputati.

Questa legge — tutti lo sappiamo — è molto difficile a compilarla, perchè, data la diversità dei casi, il legislatore non può prevedere tutte le varie ipotesi che si possono presentare.

Noi infatti abbiamo delle situazioni in cui è oppresso l'inquilino ed è oppressore il proprietario, e delle altre invece in cui è oppresso il proprietario ed oppressore l'inquilino.

È oppresso l'inquilino quando, percependo uno stipendio che si aggira sulle 50 o 60 mila lire mensili, deve pagarne 30 o 35 mila di pigione per la casa, mentre si sa che quando la situazione era normale, la locazione incidere sul bilancio familiare in ragione di 1/3 in media, e forse anche meno. È oppressore in questo caso il proprietario che richiede un canone d'affitto di gran lunga superiore alla capacità economica dell'inquilino.

Ma vi sono casi in cui è oppresso il proprietario e oppressore l'inquilino: è oppresso il proprietario il quale deve pagare degli oneri fiscali che, alle volte, superano il reddito della casa, ed è oppresso l'inquilino il quale, percependo oggi, in seguito agli aumenti, uno stipendio mensile che si aggira sulle 50-60 mila lire ed anche più, continua a pagare quelle poche centinaia di lire al mese per l'affitto.

Ricordo a me stesso un caso recentissimo di un povero impiegato delle poste il quale ha ereditato una casa in una città d'Italia. Presentatosi all'inquilino gli ha detto che gli consentiva di occupare la casa, a patto però che pagasse le imposte; al che l'inquilino gli ha risposto: «No, tu pagherai le imposte e io pagherò l'affitto», e l'affitto voi tutti conoscete quanto sia modesto.

Questa è la situazione. Poi abbiamo dei casi che veramente dovrebbero richiamare l'attenzione del Senato, perchè non è vero che i proprietari di case siano sempre, in tutte le ipotesi, in una condizione favorevole. Vi sono casi pietosissimi, vi sono casi in cui il nucleo familiare che occupa l'abitazione è costituito da tre o quattro elementi che perce-

piscono nell'insieme 400 o 500 mila lire mensili, e che spendono molte volte oltre mille lire al giorno per fumo e cinematografo, e che poi alla fine del mese consegnano al povero proprietario di casa, che faceva affidamento su quella esigua rendita, le misere 2 mila lire. È questa, signori, una offesa al diritto di proprietà e alla giustizia sociale.

Ecco perchè io penso che la Camera dei deputati abbia saggiamente approvato l'ultimo capoverso dello articolo in esame.

Ora, mentre trovo esatto quello che ha detto la Commissione, cioè di non poter prendere in esame la prima ipotesi perchè non abbiamo accertamenti fiscali sul patrimonio, non condivido la sua seconda affermazione, perchè per quanto riguarda il reddito questo si può rilevare dai ruoli e le eventuali lacune il proprietario potrà dimostrarle in sede giudiziaria. La Commissione rileva che non è possibile il riferimento ai redditi per le categorie B e C, ma il solo fatto che essi sono stati colpiti dal fisco vuol dire che v'è stato un accertamento.

Queste sono le ragioni per cui, per motivi di giustizia, sottopongo all'esame del Senato questo mio emendamento.

**PRESIDENTE.** La differenza fra l'emendamento del senatore Romano Antonio e quello del senatore De Bosio, è questa: mentre il senatore Romano vuole calcolare i redditi complessivi del conduttore e di quanti coabitano con lui, il senatore De Bosio parla viceversa del reddito del solo conduttore.

Quindi è più ampio l'emendamento del senatore Romano.

L'onorevole De Bosio ha facoltà di parlare per illustrare l'emendamento da lui proposto.

**DE BOSIO.** Lunedì nel pomeriggio, prima di rientrare a Roma, si presentò al mio studio una delegazione di piccoli proprietari di case, di inquilini e di senza tetto per richiamare la mia attenzione, tra l'altro, sul problema di cui è oggetto il mio emendamento, cioè dell'inquilino facoltoso e ricco che gode un appartamento o una casa di locatore poco agiato o povero. Mi venne fatta rilevare la sorpresa di queste categorie per la deliberazione della Commissione speciale di eliminare dal progetto di legge il principio che nega la proroga a questa categoria di inquilini, a diffe-

renza di quanto aveva stabilito la Camera dei deputati.

I motivi che, a mio avviso, consigliano la deroga alla disciplina del blocco dei fitti e della proroga delle affittanze, sono :

a) di dare alla media e piccola proprietà edilizia, sacrificata da tanto tempo per necessità di ordine sociale, la possibilità di limitare il sacrificio ad essa imposto, corrispondendo una giusta remunerazione ;

b) limitare il blocco dei fitti e la proroga delle locazioni il più possibile, allo scopo di rendere disponibili appartamenti per chi non ha i mezzi di procurarsi un immobile sul libero mercato ;

c) infine questo blocco parziale faciliterà gli acquisti di appartamenti di nuova costruzione, oggi largamente disponibili, o la costruzione di case.

Questi sono i motivi principali che sono alla base del mio emendamento.

La deroga proposta dal Governo e deliberata dalla Camera dei deputati venne accolta favorevolmente dalla piccola e media proprietà, dagli inquilini, dai senza-tetto e da chi vive in coabitazione per le ragioni accennate, che hanno anche un riflesso di evidente carattere morale.

Anche la categoria edile apprese con soddisfazione tale disposizione: ci sono ingegneri, capomastri, muratori che attendono di poter lavorare, che soffrono per la disoccupazione, ed in ogni provvedimento del genere, vedono un aiuto, una nuova speranza.

La nostra Commissione ha eliminato questa disposizione per motivi tecnici e di opportunità. Le ragioni tecniche si riferiscono alla difficoltà di accertare il patrimonio. Concordo in pieno con questo punto di vista; tanto è vero che nell'emendamento, facendo mio l'accennato concetto della Commissione speciale, ho basato la determinazione delle condizioni economiche del locatario esclusivamente sul criterio del reddito.

Questo criterio, si sostiene nella relazione, è pure sconsigliabile perchè non è possibile determinarlo, essendo tuttora in corso l'aggiornamento. Questo argomento non mi pare esatto. Nel 1947 venne disposta la revisione e rivalutazione dei redditi, per cui si può affermare che attualmente i redditi sono in gran

parte definitivamente accertati. Vi sarà qualche accertamento ancora contestato, ma tale fatto mi sembra non possa avere importanza.

Ecco la ragione per cui non mi spiego l'opposizione che il Ministro delle finanze vuole fare all'emendamento, che, lo ripeto, riproduce la disposizione proposta dal Governo e deliberata dalla Camera dei deputati.

Nell'emendamento è espressamente stabilito che si deve trattare di accertamento fiscale già definitivo, per cui qualsiasi contestazione deve essere prima esaurita e il reddito iscritto a ruolo. La legge entrerà in vigore nel 1950; la disposizione riguarderà i contribuenti già accertati e iscritti a ruolo.

Non mi sembra che questa norma possa costituire un pericolo per quanto si riferisce alle dichiarazioni e agli accertamenti per la prossima riforma tributaria. Oggi come oggi la legge viene applicata a chi è definitivamente accertato. D'altro canto, se in futuro potrà verificarsi qualche caso di remora, non credo che inconvenienti del genere possano influire sulla riforma o, comunque, pregiudicarla.

La Commissione speciale sostiene inoltre che si può correre il pericolo che il locatore esiga un canone esoso, che faccia opera di strozzinaggio. Mi sembra che l'argomento, se esaminato obiettivamente, non abbia fondamento. Il proprietario di uno di questi appartamenti si trova nella necessità di accordarsi con l'inquilino facoltoso, il quale, diversamente, abbandonerà la casa, e questa dovrà venir affittata a canone bloccato. Intatti l'appartamento affittato ad un inquilino che non ha un reddito di tre milioni, deve venir locato a canone vincolato. Gli appartamenti soggetti alle norme del blocco e della proroga non sono liberati dal vincolo per cambiamento di conduttore; il vincolo non è *ad personam* ma colpisce l'immobile; le norme per la riduzione delle pigioni risalgono all'aprile 1934, quelle relative alle proroghe al giugno 1940.

Il locatore evidentemente ha interesse ad accordarsi con l'inquilino, altrimenti potrebbe incorrere nel pericolo di dover sottostare al canone bloccato.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Allora ai senzاتetto non serve più.

DE BOSIO. Servirà perchè dei locatari, anzichè corrispondere un canone elevato, troveranno più vantaggioso lasciare l'appartamento e procurarsene un altro ad affitto libero, rassegnandosi a pagare un canone più elevato.

La Commissione speciale obietta inoltre che non vale la pena di dettare una norma del genere perchè sono pochi, anzi, pochissimi i contribuenti tassati con questo reddito. Non condivido tale opinione. Gli accertamenti di un reddito di tre milioni non sono certo pochi se consideriamo i titolari delle aziende industriali, commerciali, i grandi proprietari terrieri (vi sono molti possidenti di vasti fondi i quali abitano un vasto appartamento pagando due o tremila lire al mese) i dirigenti di aziende e di istituti privati; ci sono dirigenti bancari che percepiscono oltre due o trecentomila lire al mese.

Ritengo che queste categorie costituiscano qualche decina di migliaia di locatari, i quali daranno alla proprietà edilizia una giusta remunerazione, o renderanno disponibili diversi appartamenti.

Il solo fatto di dare questa possibilità, questa speranza, ha il suo peso; si tratta anche di una questione morale. È morale che vi sia un povero locatore, il quale percepisce un canone che gli consente di pagare appena le imposte, e deve lasciar sfruttare la sua proprietà, il suo sudato risparmio ad un inquilino facoltoso, milionario?

Quando l'onorevole relatore, ieri l'altro, concluse l'efficace suo intervento dichiarandosi, in via di massima, contrario ad ogni emendamento, pensai che non alludesse a quello da me proposto.

Mi rendo conto dei motivi urgenti che esigono una sollecita deliberazione da parte del Senato e consigiano di non introdurre nel progetto questioni nuove, che possano importare ulteriori complicazioni avanti la Camera dei deputati. Il principio sancito dal mio emendamento, però, è stato già accolto dal Governo e dalla Camera, per cui non può provocare ulteriori dilazioni all'entrata in vigore della legge. Si tratta di eliminare l'iniquità che, come la stessa relazione ha posto in evidenza, si verifica attraverso il sistema vincolistico, per cui si può giungere in molti casi

a concedere un beneficio ad un conduttore facoltoso a carico di un locatore in condizioni di bisogno.

Questi casi saranno in gran parte eliminati, se il Senato vorrà accogliere il mio emendamento, diretto ad impedire che l'ingiustizia e l'iniquità vengano legalizzate. Principio, onorevoli colleghi, affermato, ben più autorevolmente da chi oggi è Presidente della Repubblica, che, nel 1947, scriveva: « Gli inquilini rubano legalmente ai proprietari, che non di rado sono i più poveri ». (*Applausi*).

MINIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MINIO. Noi siamo contrari all'emendamento dell'onorevole De Bosio che, se non erro, consisterebbe nel ripristinare il testo della Camera, cioè a dire nel negare il diritto di proroga agli inquilini per i quali venga accertato un reddito superiore ai 3 milioni.

Le ragioni per le quali siamo favorevoli al mantenimento del testo della Commissione, possiamo così riassumerle. Innanzi tutto per l'inefficienza dell'accertamento fiscale. Crediamo forse che oggi, con il sistema fiscale attuale, e con i nostri metodi di accertamento, si sia in grado di accertare con esattezza il reddito? In secondo luogo, non vediamo la ragione di negare ad un inquilino, sia pure avente questo reddito, il diritto di rimanere in una casa, quando questa non è necessaria al proprietario, perchè il diniego al diritto alla proroga in questi casi, significa solo la facoltà del proprietario di ricattare un inquilino e di aumentargli l'affitto. Il caso che si tratti di un piccolo proprietario che non ha altro alloggio è previsto dall'articolo seguente.

Mi permetto di obiettare all'onorevole De Bosio, il quale afferma che il proprietario non ha nessun interesse a cacciare l'inquilino perchè poi dovrebbe affittare l'appartamento per lo stesso canone di prima, che nessuno crederà a questa cosa. Quando un appartamento di lusso, o anche non di lusso, rimane libero, non ci si entra più se non si paga il canone che vuole il proprietario, la buona entrata e quelle altre voci che conosciamo.

La nostra legislazione dice che la proroga si applica, non al contratto, ma all'immobile, cosicchè il nuovo conduttore dovrebbe pagare

il canone del predecessore, ma, non avendo il proprietario alcun obbligo di affittare, la esperienza ci insegna che egli affitterà al canone che vorrà.

Un altro argomento è questo: cosa significa oggi sfrattare questi inquilini? Significa gettare sul mercato dei nuovi richiedenti di alloggi, i quali fra l'altro sono i più facoltosi, ed hanno più mezzi, di modo che essi determinerebbero un nuovo rincaro nel mercato degli affitti a danno di coloro che non possono pagare questi alti canoni. Per queste ragioni siamo favorevoli al testo della Commissione.

**PRESIDENTE.** Ha facoltà di parlare l'onorevole Zoli, relatore di maggioranza.

**ZOLI, relatore di maggioranza.** Io credo che se quella certa commissione di piccoli proprietari, di senza tetto, ecc. che ha visitato l'onorevole De Bosio avesse sentito dall'onorevole De Bosio i suoi argomenti, sarebbe rimasta piuttosto delusa perchè in sostanza avrebbe capito che si tratterebbe esclusivamente di consentire ad un proprietario di riscuotere una pigione maggiore. Quando infatti il senatore De Bosio ha detto: in definitiva il padrone di casa non manderà via questo inquilino facoltoso, perchè ha tutto l'interesse ad accomodarsi con lui, altrimenti si dovrà contentare del vecchio fitto, ha riconosciuto che i poveri senzateo non avranno da questa disposizione di legge il più piccolo beneficio.

La Commissione è contraria anche perchè si tratta di un emendamento inoperante o per lo meno non operante con giustizia. Io chiederei all'onorevole Ministro delle finanze che ci dicesse quanti sono i cittadini che sono accertati per un reddito di tre milioni; e vorrei poi sapere — queste indagini naturalmente non le può fare il Ministro delle finanze — quanti sono i cittadini accertati con un reddito di tre milioni che non abitano in una casa di loro proprietà. Quindi, praticamente, con un emendamento di questo genere non facciamo che — scusatemi l'espressione — dar della polvere negli occhi, poichè questa disposizione non si applicherà a quasi nessuno e se si applicherà, eventualmente, in un caso, due o tre, sarà esclusivamente a danno di quel buon cittadino che onestamente si è fatto tassare quei tre milioni. Lasciemo invece indisturbati — lo abbiamo detto nella

relazione — tutti i disonesti, o inciteremo i cittadini a diventare disonesti e a mantenersi disonesti, perchè alla imposta a favore dello Stato aggiungeremo una imposta sul reddito a favore del padrone di casa.

Non otterremo alcun vantaggio; solo colpiremo limitati casi di persone che lavorano, perchè sono solo i redditi di costoro che vengono accertati in maniera precisa, e lasceremo fuori tutti gli altri. Credo poi che notevoli inconvenienti ne deriverebbero in vista di riforme tributarie in corso. Per questo la Commissione insiste per il rigetto dell'emendamento.

**VANONI, Ministro delle finanze.** Domando di parlare.

**PRESIDENTE.** Ne ha facoltà.

**VANONI, Ministro delle finanze.** Onorevoli colleghi, la funzione che esercito è tra le più ingrata, ma è particolarmente ingrata quando, di fronte a tutti i problemi che si presentano nella vita economica e legislativa del nostro Paese, è sempre il Ministro delle finanze che deve dire una parola dura, spesse volte difficilmente comprensibile dagli interessati. Ma se noi non abbiamo il coraggio di vedere i problemi nel loro quadro effettivo, se facciamo in materia economica della poesia e non della politica reale, prima o poi tutti questi problemi ritornano ancora dinanzi a noi non risolti, ma aggravati da questi atteggiamenti che non rispondono alle obiettive necessità della nostra vita. Capisco bene lo spirito di giustizia che anima i colleghi che hanno presentato questo emendamento; lo capisco bene perchè ho udito argomenti analoghi, in seno all'altra formazione governativa cui ho partecipato, quando si presentò per la prima volta questa proposta; li ho uditi ancora davanti alla Camera dei deputati ed ho dovuto al riguardo muovere le stesse obiezioni di oggi. Spero, tuttavia, vivamente che in questa sede sia possibile quel ragionamento freddo, ma preciso, che deve animare le vostre decisioni.

In sostanza, cosa viene chiesto con questo emendamento? Che si faccia riferimento ad accertamenti fiscali per risolvere un determinato problema di giustizia economica e sociale che esula dal settore fiscale. Io sono molto sensibile a queste esigenze di giustizia

e sono soprattutto sensibile alle esigenze dei senza tetto, perchè sono stato anche io, fino a pochi mesi fa, un senza tetto e conosco la tragedia del bussare a molte porte e del non trovare un alloggio ad un fitto compatibile per un uomo di media posizione economica; ma sono anche convinto che non è con simili rimedi che si risolve il problema dei senza tetto e che è molto migliore la strada che andiamo perseguendo di una più intensa attività fiscale per avere maggiori mezzi da mettere a disposizione per la risoluzione di questo e di altri problemi della difficile nostra ripresa economica. Sono convinto che non si potrà costruire una casa di più o rendere libero un appartamento per il solo fatto che nella legge stia scritto che la proroga dell'affitto non è concessa a coloro che hanno un determinato reddito fiscalmente accertato.

Prescindendo da altre considerazioni, mi limiterò a prospettare le ragioni proprie del mio dicastero che suffragano questo mio convincimento.

I sostenitori dell'emendamento hanno chiesto giustizia ed io vi dico che, nelle attuali condizioni della nostra legislazione tributaria, noi faremmo somma ingiustizia facendo riferimento agli accertamenti del reddito effettuati in sede fiscale. Dico faremmo somma ingiustizia, perchè la nostra legislazione — voi lo sapete — proprio in materia di imposte dirette abbonda di esenzioni. Vi sono interi settori della nostra attività economica che per tale fatto non sono colpibili dall'imposizione diretta e quindi non risultano accertati. Ebbene, a coloro che già godono queste agevolazioni, dovute a considerazioni di indole economica o sociale, voi non potete concedere un ulteriore beneficio, specialmente se hanno in effetti un reddito elevato.

Vi è, poi, una questione di squilibrio negli accertamenti che noi non dobbiamo nascondere. Lo sforzo legislativo ed amministrativo che è in corso e di cui il Senato stesso è investito con un primo progetto di legge che si chiama, appunto, non riforma tributaria, ma perequazione tributaria, mira a far sì che gli accertamenti si ripartiscano tra di loro in modo più equilibrato ed esatto di quanto non avviene attualmente. Questo sforzo è all'inizio e non ha ancora dato tutti i suoi frutti.

Credo che abbia perfettamente ragione la vostra Commissione quando dice che in questo momento, vi sono molte maggiori probabilità di avere degli accertamenti esatti o quasi per i redditi di lavoro che non per i redditi di capitale o per i redditi misti di capitale e lavoro. Un funzionario di banca, un dirigente di azienda ha molte maggiori probabilità di essere accertato per i due o tre milioni che eventualmente guadagna per il suo stipendio, di quante ne abbia l'industriale od il commerciante che ha una posizione analoga ed eventualmente superiore: questo è nell'obiettiva realtà delle cose.

Ora, mentre noi lottiamo per superare questa difficoltà, un emendamento come quello che è proposto non farebbe che creare un ostacolo, forse invalicabile, allo sforzo che si sta compiendo di migliorare la situazione amministrativa e tecnica dell'accertamento dei nostri tributi. Perchè crea questa difficoltà?

Onorevole De Bosio, lei ha detto che si riferiva agli accertamenti passati; io leggo il suo emendamento come lo leggerà domani un qualsiasi giudice che lo dovesse applicare: in esso è scritto «accertamenti definitivi», e non «definitivi nel 1949 o nel 1950». In quel qualsiasi momento in cui l'accertamento diventa definitivo, opera nel senso che viene indicato. Ora, già da questo fatto, anche se noi ci riferissimo agli accertamenti già divenuti definitivi, avremmo una prima ingiustizia in favore dei cittadini meno corretti e meno precisi nello adempimento del loro dovere tributario, dei cittadini che hanno imparato la strada del ricorso, in quanto con 24 lire di carta bollata, onorevoli colleghi, si può ritardare di anni il pagamento delle imposte nella nostra situazione attuale. Chi invece correttamente ha accettato in un certo momento di definire il suo reddito, subirebbe oggi la ingiustizia di essere in un certo senso punito dalla norma che voi proponete.

Ma vorrei guardare anche al futuro perchè, come ho detto, non vedo che nella norma proposta sia riservata l'efficacia di essa agli accertamenti che in questo momento sono definitivi. Proprio nei giorni scorsi sono stato chiamato davanti alla Commissione finanze e tesoro per illustrare il progetto della pere-

quazione tributaria che voi, come spero, esaminerete tra qualche giorno. Lì ci siamo messi a dosare col bilancino dell'orafo se quelle sistemazioni di aliquote proposte dal Governo sono sufficienti per invogliare il contribuente ad essere onesto una buona volta, nei confronti del fisco; perchè non è un mistero per nessuno, io già ve l'ho detto nella discussione del bilancio delle finanze dell'anno scorso e ripetuto in molte circostanze, che l'idea motrice di quel che si sta cercando di fare in sede legislativa è quella di creare una nuova atmosfera di comprensione tra amministrazione finanziaria e contribuente, di persuadere il contribuente che l'amministrazione finanziaria non ha la funzione di uccidere economicamente il cittadino, ma la funzione di ripartire con equità i carichi tra tutte le varie categorie ed i vari individui che operano nella società nazionale, e di chiedere ad ognuno quel che ognuno può dare. Noi stiamo appunto valutando coi vostri colleghi della Commissione se quella sistemazione di aliquote che si è proposta è sufficiente a dare una garanzia che il contribuente abbia lo stimolo a mettersi in regola con la propria coscienza e il proprio dovere di cittadino. Ma con questo emendamento, mentre noi discutiamo se l'uno o il mezzo per cento può essere decisivo per far traboccare la bilancia della buona coscienza del cittadino, voi qui mettete su questa bilancia in aggiunta al carico fiscale le trecento, le quattrocento, le cinquecento mila lire all'anno di più o di meno di affitto da pagarsi al proprietario.

Vi rendete conto di quello che sia l'effetto di tutto questo? Se il contribuente oggi è disposto a condurre delle controversie che durano anni per non pagare alcune decine di migliaia di lire di imposta, immaginatevi cosa farà domani per evitare di essere sfrattato, oppure di dover sopportare un onere maggiore di affitto di diverse centinaia di migliaia di lire. Credo che, se voi valuterete freddamente la situazione, vi renderete conto, come ha detto esattamente l'onorevole Zoli, che l'emendamento, dal punto di vista pratico, non giova a migliorare la situazione degli alloggi. Io personalmente posso anche pensare che altre soluzioni più radicali si sarebbero dovute tentare in sede legislativa per risolvere questo

problema, ma quello che è certo è che l'emendamento basato sul reddito dei tre milioni, mentre non aiuta a risolvere il problema degli alloggi, reca, per contro, un grave pregiudizio all'amministrazione finanziaria, rendendo più difficile l'equa ripartizione dei tributi, e lo sforzo legislativo e amministrativo che è in corso.

Spero veramente che la vostra coscienza vi porti a stare a fianco del Ministro delle finanze, che ha un compito duro, compito che non deve essere reso più duro dagli svolazzi o dalle emozioni di episodi che non toccano la giustizia, ma che toccano forse il sentimento di qualcuno di noi.

PRESIDENTE. Domando al senatore Romano se insiste nel suo emendamento.

ROMANO ANTONIO. Non insisto, ma aderisco all'emendamento del senatore De Bosio.

TOMÈ. Domando di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

TOMÈ. Le dichiarazioni testè fatte dal Ministro delle finanze, meritano certamente la maggiore considerazione. Però a me sembra che, se noi seguiamo il Ministro delle finanze nelle sue argomentazioni, corriamo il rischio di dimenticare qual'è lo scopo fondamentale della legge che stiamo votando.

In sostanza questa legge, sia negli intendimenti del Governo che in quelli del Parlamento, mira a sbloccare la situazione attualmente esistente nel campo delle locazioni. È anche questa una legge che potremmo chiamare di carattere produttivistico, perchè rimette in circolazione una parte cospicua del patrimonio immobiliare italiano. Ed è soltanto andando a questo sblocco rapido e completo che noi possiamo sperare in una ripresa economica.

Ed allora, se a questo risultato di incrementare ulteriormente l'economia noi possiamo per mezzo dell'emendamento De Bosio pervenire, è certo che un vantaggio ne trarrebbe anche il bilancio dello Stato, attraverso i maggiori trasferimenti, i nuovi contratti e i redditi più alti.

Si avrà così un compenso alle conseguenze dannose che il Ministro teme che possano verificarsi nel campo della riforma tributaria.

D'altra parte non si tratta di creare una situazione di ingiustizia a danno di alcune categorie di locatari, perchè in sostanza non si fa che ripristinare una situazione di equità abolendo un privilegio. È un fatto che i locatari attualmente si trovano in una situazione di privilegio nei confronti delle altre categorie di cittadini.

Questa norma sarà perciò un primo gradino per una perequazione e per il realizzo di quello sblocco che è nell'intendimento fondamentale della legge. Per tali ragioni io voterò a favore dell'emendamento De Bosio.

CINGOLANI. Domando di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CINGOLANI. Io ero molto perplesso anche prima della presentazione dell'emendamento De Bosio intorno a questo problema. Ma dopo le esaurienti dichiarazioni del Ministro delle finanze dichiaro che voterò contro l'emendamento stesso.

PRESIDENTE. Nessun altro chiedendo di parlare, pongo in votazione l'emendamento De Bosio, di cui è già stata data lettura. Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Non è approvato).

Pongo in votazione l'art. 3 nel suo complesso che — con la modificazione apportatavi — risulta così formulato :

### Art. 3.

Il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade :

1° quando ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso Comune o in altro Comune dove abitualmente dimora ;

2° se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, quando ha cessato di svolgervi l'attività alla quale esso serviva, salvo che, per le presenti difficoltà, sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione propria ;

3° se ha sublocato totalmente l'immobile o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa, nemmeno in parte, con continuità. In questi casi, se la sublocazione ha avuto inizio anteriormente al 30 aprile 1949, il subconduttore ha diritto di sostituirsi al conduttore

nel rapporto di locazione e il locatore non può opporsi, a meno che — trattandosi di sublocazione stipulata dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669 — egli non si sia avvalso anteriormente al 30 aprile 1949 della facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto 12 ottobre 1945 n. 669. Resta fermo il diritto di opporsi alla sostituzione del conduttore quando sussistano ragioni di moralità o altri gravi motivi.

Sostituendosi al conduttore, il subconduttore è tenuto a corrispondere al locatore il canone dovuto dal conduttore risultante dall'applicazione della presente legge, maggiorato ai sensi dei numeri 1° e 2° del successivo articolo 14, secondo che si tratti di sublocazione non in deroga ai patti contrattuali o praticata in forza del decreto legge 25 gennaio 1943, n. 162.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(E' approvato).

Passiamo ora alla discussione dell'art. 4 che si svolgerà per commi in relazione agli emendamenti presentati.

Do lettura del primo comma, a tutto il punto 1°:

### Art. 4.

Il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, nei seguenti casi :

1° quando dimostra la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori, ovvero di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, una personale attività di professionista, di artigiano o di commerciante. Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore.

È stato proposto dagli stessi senatori Minio, Gramègna e altri un emendamento tendente

a sostituire la dizione della prima parte di questo comma, con la seguente :

« Il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, nei seguenti casi : ».

È stato presentato inoltre dagli stessi senatori un secondo emendamento sostitutivo del primo, in cui si propone di ridurre il termine da sei mesi a quattro mesi.

Ha facoltà di parlare il senatore Gramegna per svolgere questo emendamento.

GRAMEGNA, *relatore di minoranza*. Onorevoli colleghi, le ragioni che consigliano a presentare l'emendamento testè letto dall'onorevole Presidente, sono le seguenti: noi sappiamo che in Italia vi sono diverse date consuetudinarie di scadenza dei contratti di locazione di immobili urbani, e sappiamo anche, perchè ne abbiamo discusso ieri e pare che siamo tutti d'accordo, che abbiamo una carenza di alloggi in Italia. Se noi approvassimo il progetto presentato dalla Commissione, accadrebbe che il proprietario, che si trova nelle condizioni previste dalla legge, che richiede il rilascio dell'immobile quattro mesi prima della data in cui intende avere la disponibilità dell'immobile, determinerebbe il caso che lo sfrattato dovrebbe richiedere e trovare un altro alloggio quando altri alloggi non sono sul mercato. Mentre è più facile nell'epoca di consuetudine che alcuni locatari, o per una ragione o per un'altra, vengano a lasciare l'immobile che essi occupavano e quindi in quell'epoca sarà più facile per i locatari che sono sfrattati trovare un altro immobile.

Sono queste le ragioni che ci hanno indotto a presentare l'emendamento.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare il relatore di maggioranza.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. L'onorevole Gramegna ricorderà che in seno alla Commissione speciale ci siamo preoccupati di queste difficoltà e si cercò proprio di trovare una forma per andare incontro a queste esigenze; senonchè nel sistema della legge non si può giungere al risultato voluto con una disposizione quale quella proposta dall'onorevole

Gramegna, perchè con la legge in discussione si ha la sostituzione dell'unica data del 31 dicembre 1951 a quelle che erano le scadenze consuetudinarie. (*Interruzione del senatore Gramegna*).

Io debbo leggere l'emendamento, onorevole Gramegna, e debbo interpretarlo come lo interpreterebbe un magistrato. Quando si dice che « il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile », permettetemi di dire che noi parliamo di scadenza, non di data consuetudinaria, e parlando di scadenza, siccome non abbiamo più nessuna scadenza consuetudinaria, perchè sono tutte coperte e seppellite da quella che è la disposizione della legge, non abbiamo la possibilità di applicazione di questo articolo.

In sostanza oggi non si ha più una serie di contratti che si rinnovano a Roma di mese in mese, a Firenze dall'8 maggio all'8 maggio, od in altre città da un termine ad un altro termine, ma abbiamo un contratto unico che da oggi va al 31 dicembre 1951.

La proroga è unica, noi non proroghiamo il contratto ultimo che verrebbe a scadere a fine 1951, ma proroghiamo il contratto che è in corso attualmente, questo contratto che avrebbe una scadenza oggi, domani o tra un mese, lo proroghiamo senz'altro fino al 31 dicembre 1951.

Come si può provvedere però? C'è il rimedio a quelle giuste considerazioni di cui si è dato carico l'onorevole Gramegna, e il rimedio è nel sistema dell'esecuzione, perchè il fissare la data, non tanto dell'ordine di rilascio — che è una cosa diversa in questa legge da quello che accade nel diritto comune — ma la data del rilascio effettivo, è competenza del Pretore, il quale ha facoltà di stabilire il giorno dello sfratto, e potrà tenere conto di queste circostanze alle quali noi oggi non possiamo provvedere.

Oggi, riassumo, non abbiamo più scadenze consuetudinarie, tutti i contratti d'Italia scadono il 31 dicembre 1951, non esiste più che una scadenza di questi contratti, non scadenze intermedie. Ad andare incontro alle esigenze esposte dall'onorevole Gramegna provvederà

il Pretore. Per questo la Commissione ritiene di dover insistere nella sua formulazione dalla quale non deriveranno praticamente inconvenienti gravi.

RIZZO DOMENICO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO DOMENICO. Desidererei un chiarimento dall'onorevole Zoli. Non ero presente al momento della votazione dell'art. 1 e domando se sia stato approvato così come formulato dalla Commissione. Se, come credo, esso è stato votato senza modifiche, l'art. 1 appare contrario alla tesi dell'onorevole Zoli. Infatti al secondo comma dice: « Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data indicata nel comma precedente è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva ».

Dunque non è esatto dire che siasi rinunciato per la proroga ad ogni termine diverso dal 31 dicembre 1951.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Per la ipotesi dell'art. 1, ricordata dall'on. Rizzo, non si può parlare di opposizione alla proroga perchè questa è cessata e la scadenza consuetudinaria riprende vigore solo come termine finale del contratto prorogato. D'altra parte accettando la proposta dell'onorevole Gramegna che parla di scadenza contrattuale si può correre il pericolo che si possa fare opposizione alla proroga quando la proroga ha cessato di funzionare, perchè la scadenza contrattuale è successiva al 31 dicembre 1951.

RIZZO DOMENICO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO DOMENICO. Quanto dice l'onorevole Zoli sarebbe esatto nel caso che vi fosse una sola scadenza consuetudinaria. Non è esatto invece nel caso che prima del dicembre 1951 ricorrano, così come ricorrono, più scadenze consuetudinarie. Infatti nel meridione ci sono dei contratti che scadono il 31 agosto, a Firenze scadono l'8 maggio ecc. ecc. Ora se noi accordiamo al proprietario la possibilità di avere la disponibilità dell'immobile, con il rispetto di quelle che sono le scadenze consuetudinarie intermedie, si ovvierà al gravissimo inconveniente messo in rilievo dal-

l'onorevole Gramegna: di mettere, cioè, i conduttori nella pratica impossibilità di sostituire l'alloggio dal quale vengono sfrattati con un altro alloggio, che sul mercato, fuori delle scadenze consuetudinarie, non si riuscirebbe mai a trovare.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Onorevole Rizzo, sarebbe disposto ad accettare questa formulazione: « Il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima del giorno che avrebbe costituito la scadenza contrattuale o consuetudinaria del contratto »?

RIZZO DOMENICO. Possiamo accettare questa formulazione.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Sottosegretario di Stato, per esporre il parere del Governo.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Sono d'accordo, però ho qualche perplessità, perchè temo che in sede giudiziaria si possa avere una interpretazione di questo emendamento proprio in senso completamente opposto. Infatti se il locatore può chiedere la cessazione della proroga, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima del giorno che avrebbe costituito la scadenza contrattuale o consuetudinaria, può darsi che questa scadenza sia già avvenuta nel momento che si applicherà la legge; quindi 4 mesi potrebbero essere già trascorsi, o trascorsi in parte, al momento dell'entrata in vigore della legge.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Per esperienza dico che questi contratti non si prorogano più che annualmente e nella pratica è sempre accaduto che le opposizioni a proroghe sono state fatte per le scadenze contrattuali. Nessuno ha chiesto mai la libertà dell'immobile per un giorno qualsiasi, ma per la fine di un mese. Noi quindi abbiamo una serie di scadenze intermedie prima del 31 dicembre 1951. In genere i contratti sono mensili e quindi abbiamo scadenze mensili; solo in pochi casi ci sono scadenze trimestrali, semestrali o al

1948-50 - CCCLXXII SEDUTA

DISCUSSIONI

17 MARZO 1950

massimo annuali. Quindi c'è la possibilità della risoluzione della proroga nel corso della durata di questa legge e perciò mi pare che non sussista l'inconveniente segnalato dallo onorevole Sottosegretario.

PANETTI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

PANETTI. Circa la disponibilità di alloggi ad una data piuttosto che ad un'altra desidero osservare che nel mercato non c'è più niente di disponibile. Disponibili sono soltanto gli alloggi che vengono via via costruiti, non a scadenze fisse o tutto al più legate al chiudersi delle stagioni propizie alla costruzione di case nuove. Per questa ragione non sono favorevole alla modificazione del testo della Commissione nel senso dichiarato dall'emendamento proposto.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Tosato per esprimere il parere del Governo.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Vorrei aggiungere soltanto che non ritengo nemmeno opportuno stabilire questa necessità di coincidenza dell'esercizio del diritto di proroga con l'effettuazione dello sblocco ed, eventualmente, dello sfratto proprio al momento consuetudinario, perchè si concentrerebbero nella medesima epoca, nel medesimo periodo di tempo tutti i casi possibili: il che probabilmente aggraverebbe la situazione.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Non la aggrava, la migliora, perchè rende disponibili le case.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Nell'attuale situazione del mercato, no.

BISORI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BISORI. Siccome anch'io ho l'onore di far parte della Commissione, avendo sentito che il relatore Zoli ha parlato a nome della Commissione, mi permetto di dire che io non sono del parere del relatore, bensì del parere del Governo: preferirei il testo originario.

PRESIDENTE. Prego la Commissione di esprimere il proprio parere in proposito.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. La Commissione, di fronte a queste dichiarazioni, si rimette al Senato.

PRESIDENTE. Allora pongo in votazione l'emendamento sostitutivo dei senatori Minio ed altri modificato dal senatore Zoli, che risulta del seguente tenore: «almeno quattro mesi prima del giorno che avrebbe costituito la scadenza contrattuale o consuetudinaria del contratto».

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(*Dopo prova e controprova non è approvato*).

Pongo allora in votazione il primo capoverso dell'articolo 4, nel testo originario della Commissione:

Il locatore può far cessare la proroga dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, nei seguenti casi:

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(*È approvato*).

Sul punto 1° di questo primo comma, è stato presentato da parte dei senatori Minio, Gramegna ed altri un emendamento tendente a sostituire le prime parole con le seguenti:

«1° quando, trattandosi di immobile adibito ad uso di abitazione, dimostra la urgente e improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso ad abitazione propria».

Il senatore Minio ha facoltà di illustrarlo.

MINIO. Potrei anche rinunciare a prendere la parola perchè di questo argomento già si è largamente dibattuto nel corso della discussione generale. Mi valgo della facoltà concessa al proponente di un emendamento di poterlo svolgere, per aggiungere qualche cosa che tende a chiarire il senso particolare di questo emendamento e degli altri emendamenti presentati a questa parte del disegno di legge che si riferisce alle eccezioni al diritto di proroga.

Il nostro emendamento comprende due parti che sono nettamente distinte, cioè a dire noi vorremmo che il proprietario dell'immobile potesse richiederlo ad uso di abitazione soltanto quando l'immobile stesso è destinato già ad abitazione. Credo che il senso del nostro emendamento sia chiaro. Non vogliamo che il proprietario possa esercitare una pres-

sione, che potrebbe essere anche illecita e ricattatoria, nei confronti di quegli inquilini ai quali l'immobile era stato affittato per uso diverso dall'abitazione, e mi riferisco in modo particolare ai commercianti. Tanto più che nella generalità dei casi — e lo notavo prima — la parte dell'immobile destinato ad uso di negozio è stata costruita esplicitamente a tale fine e si tratta di locali che in genere non possono essere usati ad altro scopo che a quello di negozio o di attività artigiana. Difficilmente possono essere utilizzabili come abitazione. Basti il fatto che questi locali sono quasi sempre a piano terreno e aperti sulla pubblica via.

Noi riteniamo che la parte più pericolosa della legge consista nel fatto che essa consentirà ai proprietari di esercitare sul commerciante, sull'artigiano o comunque su colui che esercita nel suo immobile un'attività professionale, una continua minaccia. Noi vogliamo evitare il pericolo che si possa esercitare su questi cittadini un ricatto da parte del proprietario.

Per quanto riguarda l'estensione della norma ai genitori ed ai figli noi vorremmo che il diritto del proprietario di richiedere l'immobile sia limitato al solo caso che ne abbia bisogno egli personalmente. Io riconosco la fondatezza delle ragioni che sono state addotte e non nego che abbiano un certo peso. Ma la nostra preoccupazione è che, tra i figli, i genitori, e le altre categorie che vengono comprese negli articoli seguenti, noi praticamente creiamo per questa legge vincolistica, che prevede il rinvio della proroga al 1951, una tale serie di eccezioni da fornire ai proprietari una infinità di pretesti per ottenere la disponibilità dell'immobile. Per cui in pratica la legge stessa non varrebbe altro che a confortare le aspirazioni dei proprietari, cioè a dire permetterebbe loro, con un pretesto o con un altro, di eludere la legge e di trasformarla in un pezzo di carta senza valore.

Cosa accadrà nella realtà pratica, se noi introdurremo questa disposizione? Accadrà che non ci sarà proprietario che non troverà ragioni o pretesti, per sostenere che un figlio, una figlia, i genitori hanno bisogno di un alloggio, per la quale cosa egli si sentirà in diritto di richiederne il rilascio agli inquilini.

Perchè non vogliamo tenere conto della realtà della vita pratica, di quello che accade anche oggi, del fatto, cioè, che i proprietari trovano cento pretesti, cento ragioni per sfrattare l'inquilino, per esercitare su di esso ricatti e minacce continue?

Per questo noi insistiamo nell'emendamento proposto.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Zoli, relatore di maggioranza.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Si tratta di due problemi distinti: un problema di conversione è un problema di utilizzazione da parte dei figli o dei genitori. Io ho già chiarito il nostro punto di vista in sede di discussione generale, e non mi ripeterò. Ricorderò solo, brevemente, quello che ho già avuto occasione di dire. Noi siamo di fronte alla imposizione ad un proprietario di una rinuncia; riconosciamo che questa rinuncia può essere giustificata di fronte alla necessità di un altro cittadino, ma contestiamo che la necessità della casa possa non essere tenuta presente di fronte all'interesse puramente economico di un altro cittadino. Noi dobbiamo ritenere che quando noi dettiamo una legge dove si parla di urgenti e improrogabili necessità, essa sarà applicata solo nei casi di urgente e improrogabile necessità, perchè altrimenti potremmo cessare di fare le leggi, se dovessimo pensare che esse non vengano applicate così come noi le facciamo. Di fronte all'urgente ed improrogabile necessità, l'interesse economico di colui che adibisce il locale per uso diverso, deve cedere il passo. E non si tratta soltanto di negozi, perchè quando parliamo di locali adibiti ad uso non di abitazione, noi comprendiamo anche altri locali che possono essere circoli di giuoco, uffici di società, ecc; vi possono essere, insomma, mille tipi di usi diversi da quello di abitazione. Noi riteniamo, ripeto, che di fronte alla urgente ed improrogabile necessità del proprietario di avere la casa, ogni altra considerazione economica debba cessare.

In secondo luogo riteniamo che la limitazione della disponibilità sia giustificata per un riguardo all'inquilino, ma che non sia giustificata quando vi è la necessità da parte di un figlio, perchè un genitore od un figlio hanno il diritto e il dovere di provvedere prima

rispettivamente ai propri figli e ai propri genitori e solo successivamente di tener conto delle necessità dell'inquilino.

Per queste considerazioni noi insistiamo perchè sia mantenuta la disposizione, così come la Commissione l'ha formulata.

**PRESIDENTE.** Ha facoltà di parlare l'onorevole Tosato, Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia.

**TOSATO,** *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia.* Io credo che le preoccupazioni che hanno determinato l'emendamento proposto dal senatore Minio, non siano fondate. Se ho ben compreso, egli si riferisce soprattutto al caso che si tratti di commercianti, di negozianti. Ora, quando la legge condiziona esplicitamente il diritto di fare cessare la proroga alla urgente e improrogabile necessità dell'uso di abitazione, è evidente che l'ipotesi prevista dalla legge non si riferisce ai locali destinati ad uso diverso dall'abitazione.

Per quanto riguarda poi l'estensione del diritto di far cessare la proroga non solo per l'improrogabile ed urgente necessità del locatore proprietario, ma anche dei suoi figli e genitori, l'onorevole Minio ha detto presso a poco: «comprendo per i figli, non comprendo anche per i genitori». A me pare invece che i due casi siano assolutamente sullo stesso piano, anzi spesso interdipendenti.

Per queste ragioni sono contrario.

**PRESIDENTE.** Domando all'onorevole Minio se insiste nel suo emendamento.

**MINIO.** Vi insisto.

**PRESIDENTE.** Lo pongo allora in votazione per divisione. L'onorevole Minio vorrebbe innanzitutto che si trattasse unicamente di immobile già destinato ad uso di abitazione. Pongo perciò ai voti questa prima proposta del senatore Minio. Chi la approva è pregato di alzarsi.

*(Non è approvata).*

L'onorevole Minio propone poi che si tratti «di destinare l'immobile stesso ad abitazione propria», sopprimendo le parole «o dei propri figli o dei propri genitori». Chi approva questo secondo emendamento è pregato di alzarsi.

*(Non è approvato).*

Pongo allora in votazione la prima parte del punto 1° nel testo della Commissione e cioè le parole:

«1° quando dimostra la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori,»

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

*(È approvata).*

Seguono le parole: «ovvero di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, una personale attività di professionista, di artigiano o di commerciante». Su queste parole è stato presentato dagli stessi senatori Minio, Gramigna ed altri un emendamento tendente a sostituire le parole: «una personale attività di professionista, di artigiano o di commerciante,» con le altre: «la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante».

Ha facoltà di parlare il senatore Minio per svolgere questo emendamento.

**MINIO.** Il senso dell'emendamento proposto mi sembra tanto chiaro che in fondo non ci sarebbe neanche bisogno di svolgerlo. Noi vorremmo che il diritto di far cessare la proroga fosse riconosciuto solo quando il proprietario intende esercitare quella che costituiva la sua normale attività, cioè a dire una attività esercitata precedentemente e che ora non potrebbe più esercitare che a condizione di riavere il locale ceduto in affitto. La dizione invece «una personale attività», a parte la indeterminatezza, può costituire il pretesto a chiunque per dire: io ieri non esplicavo alcuna attività di questo genere ma oggi la esplico, e per questo ritengo di aver diritto alla restituzione dell'immobile. Per impedire questi espedienti e questi pretesti noi abbiamo proposto l'emendamento.

**TARTUFOLI.** Domando di parlare.

**PRESIDENTE.** Ne ha facoltà.

**TARTUFOLI.** Anche se dovrò dare qualche dispiacere ai miei amici della Commissione, io ritengo di dover esprimere il mio pensiero perfettamente conforme a quello contenuto nell'emendamento del senatore Minio. Se ho

ben capito, qui si tratta di vedere se si possa improvvisare un'attività artigianale o commerciale o professionale per mandar via l'inquilino. Siccome, specialmente nel campo artigianale e commerciale, è facile improvvisare una attività del tutto nuova che domani si può di nuovo abbandonare, è evidente la necessità dell'emendamento se si voglia e si debba affermare, qui nella legge, una difesa concreta dei più umili e dei più necessitanti di locali di affitto; perchè un barbiere ha bisogno della barbieria, un artigiano ha bisogno della sua bottega, un avvocato ha bisogno di uno studio professionale. Vi sono numerosissimi proprietari che hanno magari titoli accademici e lauree per professioni che non hanno mai esercitato e che non intendono esercitare, e, solo coll'affermare che essi vogliono incominciare ad esercitarla, potrebbero mandar via coloro che occupano il locale, cioè, ad esempio, un professionista che vive di quel lavoro, che ha vissuto e dovrà vivere di esso. Per queste ragioni, che dimostrano, io credo, che il problema è stato capito, io sono favorevole all'emendamento proposto dal senatore Minio e da altri.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Spiegherò quali sono state le ragioni che hanno mosso e muovono la Commissione. Noi ci siamo preoccupati anche di chi ha necessità di lavoro per la prima volta, poichè ci sono persone che si affacciano alla vita e hanno bisogno di cominciare una personale attività. Noi possiamo tutelare coloro che già stanno lavorando, ma dobbiamo tenere presenti anche coloro che hanno bisogno di incominciare a lavorare. Il senatore Tartufoli ha detto che aveva ben compreso la portata dell'emendamento e ha fatto l'esempio dell'avvocato. Ebbene, io chiedo perchè un giovane che inizia la professione o un pensionato — voglio fare anche questo esempio — che vada in pensione e voglia cominciare a svolgere un'attività nuova, non abbia diritto di poter disporre della propria casa per impiantare un'attività. Così si dica di un richiamato alle armi, o di chi abbia prestato il servizio di leva e che torni a casa: ebbene, egli deve andare, se ha imparato a

fare il barbiere, a prestare la sua opera sotto un portico nonostante che abbia un negozio di sua proprietà, per la semplice ragione che questa non era la sua normale attività? È proprio per questa tutela del diritto al lavoro che noi riteniamo che non debba essere accolto questo emendamento. (*Interruzione del senatore Pastore*). Non dimentichiamo che nella Costituzione insieme al diritto al lavoro vi è anche il diritto di proprietà; e il testo proposto dalla Commissione è, in sostanza, il riconoscimento del diritto di proprietà, messo a tutela del diritto al lavoro.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Confesso che non vedo molto chiara nè la formulazione del testo della Commissione, nè quella dell'emendamento Minio. Il testo della Commissione dice « personale attività dei professionisti »; cosa significa « personale »? In nome proprio? Sarebbe eccessivo usare questo termine, perchè un'attività può essere attività mia, se nel mio interesse, benchè svolta in nome altrui. Proporrrei di usare l'aggettivo « diretta », più aderente alla nostra intuizione, e meno equivoca.

Quanto all'emendamento proposto dal senatore Minio « propria attività normale », la parola « propria » va a svantaggio della categoria che è intenzione del proponente di proteggere, perchè anche qui vale il rilievo che facevo poc'anzi: non si intende escludere una attività personale in nome altrui.

Quanto al « normale » sono perfettamente d'accordo con le osservazioni fatte dal relatore.

AZARA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

AZARA. La Commissione accetta la proposta del Sottosegretario di usare la parola « diretta » al posto di « personale ».

BOSCO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BOSCO. Mi sembra che tra l'emendamento Minio e l'opinione della Commissione non vi sia sostanziale differenza in quanto che l'ipotesi considerata dall'onorevole Zoli riguarda una persona che voglia intraprendere una attività nuova, ma a carattere normale e che non serva di pretesto per lo sfratto dell'inqui-

lino. Si potrebbe pertanto dire « attività diretta, che abbia carattere normale »; in questa maniera saremmo di fronte ad una formulazione più completa.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Mi sembra che dall'osservazione fatta dall'onorevole Bosco si possa ricavare qualcosa per raggiungere un accordo. Il senatore Bosco sottolinea che detta attività non deve essere solo una attività diretta, sia in nome proprio che altrui, ma deve essere una attività, non tanto normale, quanto effettiva, onde evitare qualsiasi pretesto.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. La tutela contro il pretesto c'è in altri articoli di legge; vi sono articoli nei quali sono previste sanzioni civili e penali contro quello che può essere un pretesto. Quindi non mi pare opportuno introdurre questo concetto.

RIZZO DOMENICO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO DOMENICO. Vorrei ricordare che lo emendamento proposto dai senatori Minio ed altri, è la ripresa della formula della Camera dei deputati; non vi è quindi niente di nuovo. Infatti nel testo dell'art. 3 approvato dalla Camera dei deputati si fa richiamo appunto alla propria normale attività.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Ma si parlava anche di ripresa dell'attività.

RIZZO DOMENICO. La preoccupazione del relatore onorevole Zoli sarebbe quella di consentire la possibilità di beneficiare di questo disposto a coloro i quali iniziano un'attività. Mi permetto di osservare al riguardo che il senso letterale della parola « normale » non equivale al senso letterale di « antecedente ». Noi non pretendiamo di dire che è normale attività solo quella che sia stata già esercitata.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Così intendeva l'onorevole Gavina.

RIZZO DOMENICO. Alla stregua del senso letterale della parola mi pare che non si possa sostenere questo. È normale tutto quello che

è conforme alla norma e che non è innaturale. Ora non è contro la norma che il giovane professionista cominci ad esercitare la professione. Pertanto sono dell'avviso che si potrebbe tornare senz'altro al testo della Camera dei deputati, intendendolo precisamente così: che sono inclusi non solo coloro i quali esercitavano in passato un'attività, ma anche coloro che imprendono ad esercitare l'attività conforme alle loro capacità.

MINIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MINIO. L'interpretazione autentica del nostro emendamento è quella che ha dato il senatore Tartufoli.

Noi possiamo anche accettare una nuova formulazione sempre con questo significato; quello che conta è di impedire che ci si improvvisi, ad un certo momento, avvocati, commercianti, artigiani, e con ciò s'inventino dei pretesti per il rilascio dell'immobile o per ricattare l'inquilino.

Se noi possiamo ottenere questo scopo, anche con una formulazione diversa, non abbiamo nulla in contrario.

BISORI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

BISORI. Io parlo non so se a titolo personale oppure interpretando anche il pensiero dei colleghi della Commissione.

Vorrei fare una considerazione di carattere sociale.

Noi diciamo, ogni volta che capita, che la Repubblica è fondata sul lavoro, che non si deve vivere di rendita, che si deve lavorare: questo abbiamo detto anche l'altro giorno in sede di discussione del progetto di legge sulla Sila. E va benissimo.

Ma immaginiamo il caso di un proprietario di case che ha anche delle terre, che fino a ieri ha vissuto di rendita e che ora, siccome le rendite vanno diminuendo, deve mettersi a lavorare: ed è bene che si metta a lavorare, tanto più che la stessa Costituzione gli traccia questa strada. Ebbene, voi vorreste impedirgli di intraprendere un'attività lavorativa? Io mi ribello alla parola « normale » che si vorrebbe inserire nell'articolo: perchè fino a ieri l'attività normale di quel proprietario poteva esser quella di amministrare il suo patrimonio, ed anche oggi,

se, per esempio, si metterà a far l'avvocato, eserciterà un'attività che, sul nascere, sarà quasi eccezionale rispetto all'altra, che coesisterà, di amministrare il patrimonio. Anche in seguito, del resto, non so se statisticamente — l'onorevole Canaletti Gaudenti potrà confermarlo — l'attività di avvocato potrà qualificarsi normale oppure no; perchè non so se l'attività di « norma », cioè quella usuale, sarà, la prima o la seconda.

Quindi per me è esatto l'aggettivo « diretta » e non è esatto l'aggettivo « normale ».

GENCO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

GENCO. Dichiaro che voterò a favore dell'emendamento in discussione, perchè penso che la soppressione della parola « normale », che era nel testo approvato dalla Camera dei deputati, porterebbe allo sblocco quasi immediato, completo, di tutti i locali occupati dalla povera gente cui faceva riferimento l'onorevole Tartufoli, perchè tutti i proprietari non mancheranno di crearsi una propria attività allo scopo non confessato di estromettere i loro inquilini dai locali occupati, salvo, dopo qualche mese, a rimetterli in locazione a canone maggiorato. Per questa ragione voterò a favore dell'emendamento.

DE LUCA. Domando di parlare per dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE LUCA. A mio avviso le preoccupazioni espresse circa il possibile tentativo di frode sono preoccupazioni di carattere non sostanziale, per il semplicissimo motivo che, per i casi di frode di questo genere, ci sono già le sanzioni stabilite dalla legge.

PRESIDENTE. Metto in votazione l'emendamento proposto dai senatori Minio, Gramigna ed altri, che, al n. 1 del primo comma dell'articolo 4, sostituisce le parole: « una personale attività di professionista, di artigiano o di commerciante » con le altre: « la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante ».

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

*(Dopo prova e controprova è approvato).*

Dai senatori d'Inca, De Bosio, Romano Antonio ed altri è stato presentato un emendamento, tendente ad introdurre, nell'arti-

colo 4, n. 1, dopo le parole: « attività di professionista, di artigiano o di commerciante », le altre parole: « oppure quando trattasi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali o di culto, che debba disporre dello immobile per l'esercizio delle proprie funzioni ».

Il senatore. D'Inca ha facoltà di illustrarlo.

D'INCA. L'emendamento consiste semplicemente nella trasposizione al numero 1 dell'articolo 4, di quanto è previsto condizionatamente nel numero 2. Nel numero 2, infatti, il diritto del proprietario di ottenere il rilascio dell'immobile è condizionato al fatto che egli offra altro idoneo alloggio all'inquilino sfrattato.

Osservo che il numero 2 appare sostanzialmente inoperante sia per il privato che per l'ente pubblico. A parte la contraddizione quasi completa esistente fra il numero 1 e il numero 2, perchè il privato non potrà se non in qualche rara eccezione dimostrare la propria urgente prorogabile necessità, se dispone di un altro appartamento, praticamente, — e questo me lo suggerisce una esperienza personale — è ben difficile che un ente pubblico, che deve assolvere a pubbliche funzioni, si trovi nella necessità di agire contro un solo inquilino per rivendicare il rilascio di un solo appartamento. Si tratterà quasi sempre di un complesso edilizio, che contenga in sé parecchi appartamenti e parecchi inquilini e, nella situazione del mercato locatizio attuale sarà praticamente impossibile trovare tanti alloggi idonei da offrire in compenso agli inquilini sfrattati. L'esperienza mi ha insegnato questo: prevenendo la legge in esame nella disposizione di cui al numero 2 dell'art. 4, quale Commissario provinciale dell'Opera maternità e infanzia di Belluno, mi è accaduto di offrire alloggi idonei ad inquilini, con nuovo canone sopportabile dalle loro condizioni sociali; tuttavia, ho trovato una resistenza insuperabile al rilascio dell'immobile di proprietà dell'Ente perchè l'egoismo di certe persone è tale, per cui, quando si tratta di allontanarsi di cento metri da un centro cittadino o di aumentare l'affitto attuale di qualche centinaio di lire, ciò è più che sufficiente per rimanere insensi-

bili a qualsiasi esigenza dell'ente pubblico, che viene posto in condizioni di non poter assolvere alle sue funzioni, così com'è avvenuto alla Federazione dell'Opera maternità e infanzia di Belluno, che pur ha il suo consultorio pediatrico congiunto, niente meno, all'ambulatorio celtico.

Ora, io dico questo: la legge deve essere di pari tutela sia per i diritti del privato che per quelli dello Stato. Questo è stato affermato anche ieri, in altra occasione e, a proposito di questa stessa legge, dal rappresentante del Governo. Ora, perchè si vuole porre in condizioni di inferiorità l'ente pubblico, il quale deve assolvere a funzioni sociali, la cui urgente e improrogabile necessità riposa *in re ipsa*, mentre invece, al privato, si riconoscono condizioni di privilegio sia pure da controllarsi caso per caso? Infatti al privato si offrono due facoltà, quelle cioè previste ai numeri 1 e 2 dell'articolo 4 in esame. Ora, poichè a mio parere il numero 2 è, se non in senso assoluto, in senso quasi assoluto, formulato a tutela del privato piuttosto che dell'ente pubblico, ripeto che se vogliamo creare una possibilità all'ente pubblico di avere a disposizione propri locali, bisogna trasferire quanto è previsto nel numero 2, nel numero 1, senza la condizione di provvedere all'inquilino altro alloggio, ferma naturalmente l'ipotesi di cui al numero 2, onde non mutare la parità di condizioni con il privato. Per queste ragioni, domanderei che il Senato volesse prendere in benevola considerazione il mio emendamento, che tien conto d'esigenze che non credo siano soltanto della mia provincia, ma che, per quanto mi consta s'identifica in quelle di altre provincie, ad esempio quella di Ravenna.

RIZZO GIAMBATTISTA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

RIZZO GIAMBATTISTA. Credo che l'emendamento proposto dal senatore D'Incà possa essere accolto, nella linea seguita dal Senato quando ha respinto ieri l'emendamento del senatore Lucifero, per fare cioè una condizione di particolare favore agli enti pubblici o agli enti che abbiano finalità di alto interesse pubblico e di importanza sociale, quali quelli elencati nel n. 2 dell'art. 4.

Bisogna ricordare, e forse credo che sia stato dimenticato poco fa quando abbiamo votato l'emendamento Minio, che il numero 1 dell'art. 4, a parte le sanzioni penali che sono state ricordate, è retto dal presupposto che il locatore debba dimostrare una urgente ed improrogabile necessità che si sia verificata successivamente alla costituzione del rapporto locatizio. Ora, se il Senato, votando l'emendamento Minio, ha voluto eliminare (e credo che non ce ne fosse bisogno) possibilità di frodi, è da rilevare che tali possibilità non possono verificarsi per gli enti pubblici tenuti anche essi a dimostrare una urgente ed improrogabile necessità verificatasi successivamente alla locazione. Ritengo quindi che dobbiamo senza altro accogliere l'emendamento che è stato proposto.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole relatore di maggioranza.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Dai sostenitori dell'emendamento è stata posta in evidenza solo una parte di esso, quella cioè che lo renderebbe più giustificabile, ma non ci si è limitati nell'emendamento a parlare soltanto di enti pubblici, bensì c'è un bel « comunque » che ha naturalmente una larghezza indeterminata; e non sappiamo dove si fermi « con finalità pubbliche e sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, ecc. ». Evidentemente in questo modo usciamo un pò dal concetto della pubblica utilità per arrivare ad un concetto di utilità di collettività private.

Rilevo poi che quando si usa la formula « che debba disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni », mi sembra che il concetto della urgente ed improrogabile necessità venga indebolito. Quindi anche la seconda parte della formula mi sembra pericolosa perchè crea, perlomeno, una situazione di incertezza. Io non mi sento di esprimere il pensiero della Commissione. Su questo emendamento, come su altri che vengono presentati nel corso delle sedute, evidentemente non posso esprimere il pensiero della Commissione tanto più che questo è un caso sul quale la maggioranza della Commissione è stata oscillante. Non si può dire perciò che ci sia una guida sicura per il relatore. Per questo posso esprimere soltanto un pensiero di carattere personale. Dato che si tratta sempre di casi di

urgente ed improrogabile necessità, secondo me, potrebbe essere accettato questo emendamento a condizione che non fosse un cavallo di Troia per introdurre sotto « l'ente pubblico » anche altri enti e quindi proporrei che venisse soppresso quanto ha riferimento a un interesse privato, anche se di cooperativa, cioè la parola « cooperativistiche » e le parole « che debba disporre dell'immobile » e restasse quindi in questo modo fermo il concetto « di urgente ed improrogabile necessità la disponibilità dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni ». Con queste rettifiche io personalmente mi sentirei di votare l'emendamento.

DE LUCA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE LUCA. Come uno dei presentatori dell'emendamento, dichiaro che accettiamo la rettifica del senatore Zoli.

AZARA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

AZARA. Come ha già accennato il relatore non possiamo parlare a nome della Commissione. Anche nella Commissione speciale si è formata una maggioranza e una minoranza sempre diverse in queste questioni. Io sono contrario allo emendamento anche nella formula emendata, che il relatore ha dichiarato di poter accettare.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Non il relatore, ma il senatore Zoli.

AZARA. Non muta la persona. Sono contrario per queste considerazioni: perchè il numero 1 che andiamo discutendo, stabilisce la necessità e la improrogabilità di avere la casa senza che nulla si dia all'inquilino che si trova nella casa da parecchio tempo o da poco in uno stato di assestamento, mentre nel numero 2 è contemplato il caso in cui si deve offrire all'inquilino che viene sfrattato un'altra casa. Quindi l'inquilino che esce da una casa per il n. 1, può anche trovarsi sulla strada. A mio modo di vedere non credo vi possa essere un caso così urgente per un ente pubblico, qualunque esso sia, di avere la necessità di occupare un alloggio per esercitare funzioni così gravi e così pressanti da sopraffare addirittura un interesse gravissimo dell'inquilino. All'ente non sarà difficile o attendere o provvedere dando respiro all'inqui-

lino. Ripeto che, perciò, sono contrario allo emendamento, naturalmente a titolo personale.

MENGHI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MENGHI. Mi dispiace di non essere d'accordo con l'onorevole Zoli e con l'onorevole De Luca. Non si possono mettere le organizzazioni cooperativistiche alla pari delle società a carattere speculativo. L'onorevole Zoli ha detto che poteva nascondersi nella organizzazione cooperativistica un interesse speculativo.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Io ho detto un interesse privato, sia pure a carattere collettivo, ma sempre privato, non pubblico!

MENGHI. Va bene, ma quando si tratta di cooperative a carattere mutualistico esse non hanno interesse privato, ma collettivo, in quanto agiscono non solo a beneficio dei soci ma anche di persone estranee, e la loro finalità è proprio quella di combattere la speculazione.

DE LUCA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE LUCA. Le osservazioni del collega Azara non solo non mi persuadono, ma francamente mi sembrano non assistite da ragioni concrete. Non vedo infatti come un ente pubblico che persegue fini a carattere collettivo, se versi nella improrogabile necessità di avere locali per esercitare le sue funzioni, si trovi in una posizione migliore del privato.

Si trova, invece, in una posizione deteriore rispetto al privato. Se noi abbiamo proposto questo emendamento è perchè di fatto si verificano spesso delle situazioni particolarmente incresciose.

UBERTI. È più importante la famiglia!

DE LUCA. Per me no. Ora avviene spesso, specie per le opere pie, che esse si trovino in condizioni di assoluta precarietà quanto a locali. Succede, molto frequentemente purtroppo, che qualche brava persona lasci per testamento degli immobili che sopperirebbero proprio a queste necessità di locali, e allora non c'è nessuna ragione che una pubblica funzione si debba arrestare di fronte agli interessi dei locatari. Naturalmente tutta la legge è informata a proteggere tutti coloro che hanno bisogno di un tetto, ma che ciò limiti l'esecuzione di funzioni pubbliche, che interessano la collettività, non mi pare che possa essere sostenuto validamente, perchè tra due interessi

in conflitto io modestamente opino che *salus publica suprema lex*.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Sono contrario all'emendamento anche con i suggerimenti dell'onorevole Zoli per varie considerazioni. Preliminarmente conviene evitare qualsiasi pericolo di estensione dei casi di divieto della possibilità di opporsi alla proroga. Le ragioni sostanziali della mia opposizione sono queste: innanzi tutto l'accoglimento di questo emendamento muterebbe tutta l'armonia dell'art. 4. Il n. 1 dell'art. 4, però, si riferisce a casi di improrogabile ed urgente necessità ed evidentemente questi casi non possono essere che personali e familiari. In secondo luogo, l'emendamento proposto dal senatore D'Inca si riferisce a due ipotesi che, giuridicamente, vanno poste su un piano diverso, quella degli enti pubblici veri e propri, e quella degli enti privati. Ora se si tratta di enti privati, mi pare che sia indubbio che le necessità familiari siano prevalenti a quelle di enti sia pure a carattere sociale. Se si tratta di enti pubblici, e veramente si presenti una necessità di adempimento di pubblica funzione, è chiaro che l'ente pubblico agirà *jure publico*, con tutti gli strumenti, con tutti i poteri che il diritto pubblico attribuisce agli enti pubblici per il raggiungimento dei loro scopi.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento D'Inca con le modifiche proposte dall'onorevole Zoli ed accettate dai presentatori. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(*Dopo prova e controprova, non è approvato*).

Passiamo all'ultimo periodo del punto 1° del primo comma dell'articolo 4: « Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore ».

Sono stati presentati due emendamenti, il primo dei senatori Pasquini e Bergmann, soppresivo dell'intero periodo, il secondo del senatore Romano Antonio, tendente a sostituire

alle parole: « un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento » le altre: « al conduttore un compenso proporzionato all'avviamento ».

Ha facoltà di parlare il senatore Bergmann per illustrare il suo emendamento soppresivo.

BERGMANN. Onorevoli colleghi, la ragione di questo emendamento è molto semplice. Si introduce in questa legge la questione, dibattuta da decenni, dell'avviamento, cioè della proprietà commerciale dell'inquilino; noi sappiamo tutti che è una questione profondamente discussa da giuristi e che ancora non ha trovato soluzione legislativa. Mi sembra poco prudente porre di straforo una norma che può costituire una soluzione di massima, che può costituire un precedente, un impegno per la risoluzione della questione, che verrà, quando verrà. Tanto più che una disposizione di questo genere mi sembra atta a creare delle ragioni di contrasto, di litigio, in una legge che è destinata a durare un anno e mezzo e nella quale la cura principale della nostra Commissione senatoriale è stata quella di rispettare al massimo le disposizioni votate dall'altro ramo del Parlamento, ma, nello stesso tempo, di ridurre al minimo le ragioni di contesa, i dubbi di interpretazione, le occasioni di lite; cioè di creare quella che è la preoccupazione di qualsiasi legislazione, il dovere di qualsiasi legislatore: la certezza del diritto. Per questa ragione ho firmato insieme al collega Pasquini questo emendamento e lo raccomando alla vostra approvazione.

ROMANO ANTONIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ROMANO ANTONIO. Il collega Bergmann ha detto che l'avviamento non ha ancora trovato un regolamento nel nostro ordinamento giuridico. Egli, evidentemente, non ha tenuto presenti gli articoli 2427 e 2555 del Codice civile. L'articolo 2427 parla appunto dell'avviamento e l'articolo 2555 parla dell'entità dell'avviamento da mettere nei bilanci delle società commerciali. L'avviamento non è che una qualifica, un modo di essere dell'azienda.

Pertanto tale fatto è già considerato nel codice.

BERGMANN. Ma quegli articoli non riguardano affatto la questione nei rapporti fra locatore e locatario!

UBERTI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

UBERTI. Esprimo la mia meraviglia per la presentazione dell'emendamento del collega senatore Bergmann. Una disposizione analoga a quella proposta nel testo della Commissione vi era già, e in modo più accentuato, nel decreto legge dell'onorevole Alessio del 1921. Non è quindi una cosa nuova. L'emendamento Bergmann sarebbe un passo indietro. Allorchè il locatore si sostituisce al conduttore nello stesso locale e con la stessa attività commerciale si appropria l'avviamento altrui che è un diritto che va tutelato. Coll'approvazione dell'emendamento Bergmann questo diritto verrebbe frustrato. Pertanto pregherei il Senato di votar contro a questo emendamento e mi stupisco — ripeto — che il senatore Bergmann lo abbia proposto. Si sanzionerebbe un indebito arricchimento.

MINIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

MINIO. Noi ci esprimiamo in senso contrario all'emendamento Bergmann-Pasquini perchè esso aggrava notevolmente il testo della Commissione. Aggiungo, quasi a titolo di dichiarazione di voto, che noi non abbiamo presentato emendamenti su questa parte ma abbiamo già espresso la nostra opinione in sede di Commissione, dove ci siamo pronunciati per il riconoscimento di un congruo compenso in tutti i casi, anche quando si trattasse di una attività professionale diversa, in modo che fosse tutelato il diritto di tutti i commercianti e non soltanto di alcuni. Perchè in fondo l'avviamento esiste tanto in un caso che nell'altro.

PRESIDENTE. Prego la Commissione di esprimere il proprio parere a proposito di questo emendamento.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. La Commissione è contraria a questo emendamento e si permette di fare osservare al senatore Bergmann che il rilievo da lui fatto sarebbe esatto nei confronti del successivo emendamento Romano. Il senatore Romano effettivamente introduce il concetto del compenso obbligatorio dell'avviamento, indipendentemente da ogni

arricchimento del locatore. Il concetto della Commissione è invece che il locatore non debba arricchirsi ai danni del conduttore. E questo non è affatto un principio nuovo perchè il principio dell'illegittimità dell'indebito arricchimento è una norma generale, introdotta espressamente nel nostro codice. Non è che, come risulterebbe dalla citazione dei due articoli fatta dal senatore Romano, sia stato fissato il principio che si debba compensare l'avviamento, ma piuttosto il principio che non vi deve essere arricchimento indebito. Questo dico, anticipando la dichiarazione contraria che farò successivamente sull'emendamento Romano, dichiarando che la Commissione non è favorevole all'emendamento Bergmann-Pasquini.

PRESIDENTE. Prego l'onorevole Tosato, Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia di esprimere il parere del Governo.

TOSATO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Il Governo concorda con le conclusioni della Commissione.

PRESIDENTE. Chiedo al Senatore Bergmann se insiste nel suo emendamento.

BERGMANN. Insisto.

PRESIDENTE. Lo pongo ai voti. Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(*Non è approvato*).

Ha ora facoltà di parlare l'onorevole Romano Antonio per illustrare il suo emendamento, che è stato già letto.

ROMANO ANTONIO. Quanto il relatore ha già detto, rispondendo all'onorevole Bergmann, mi fa intuire ciò che egli risponderà al mio emendamento. Non intendo affermare il principio che esista un compenso obbligatorio per l'avviamento: intendo precisare che, quando esiste una azienda, necessariamente, *in re ipsa*, esiste un avviamento. Si tratta allora di stabilire l'entità di questo avviamento, perchè l'avviamento è il risultato di elementi soggettivi e di elementi oggettivi. Gli elementi soggettivi possono riferirsi alla onestà, alla correttezza, alla probità del commerciante, così come possono anche riferirsi alla ubicazione della bottega, del negozio o del magazzino, o alla bontà della merce. Vi sono, ripeto, elementi soggettivi e obiettivi che sono insiti nell'azienda commerciale. Questo si deduce appunto da due articoli del Codice; il Codice

non dà una definizione dell'avviamento, ma tale concetto può essere dedotto dagli articoli 2427 e 2555. Tenendo presente il testo così come è stato proposto dalla Commissione, quando si dice che « Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore », bisogna chiedersi: che cosa deve dimostrare il conduttore? Deve dimostrare che esiste un avviamento, perchè, dice l'articolo in esame, che deve essere provato, e poi provare l'entità dell'avviamento stesso. Noi diciamo che nell'azienda è insito l'avviamento perchè esso non è altro, secondo la dottrina, in base al Codice e in base anche alla relazione, che una qualità, un modo di essere della azienda. Si tratta di stabilire l'entità dell'avviamento: provando l'esistenza della azienda, con ciò stesso si prova l'avviamento. Questo avviamento sarà uguale ad uno, due, tre, ma non è tenuto, chi esercita questa azienda, a provare l'avviamento, perchè esso, ripeto ancora, è insito nell'azienda. In altri termini, bisogna evitare di dare l'onere al locatario di provare qualche cosa che è implicito, perchè, poichè esiste l'azienda, esiste anche l'avviamento. Si tratta di stabilirne l'entità o meno: non si tratta di provare quello che già esiste!

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Zoli, relatore di maggioranza.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Faccio osservare al senatore Romano che non è detto che automaticamente il locatore si avvantaggi dell'avviamento, perchè noi dobbiamo fare l'ipotesi che il locatario, ad esempio, lasci il negozio al numero 39 e si trasferisca in un negozio al n. 41 della stessa strada, e porti così con sé tutta la clientela. Non possiamo noi ammettere, *ipso jure*, che, per il fatto che il locatore eserciti la stessa attività nello stesso locale, debba impadronirsi dell'elemento subiettivo, perchè l'elemento obiettivo evidentemente è quello che dipende dall'ubicazione e questo non deve essere risarcito perchè questo è inerente all'immobile. Ora l'elemento subiettivo non può essere senz'altro riconosciuto, ma deve essere provato e non presunto soltanto come vorrebbe l'onorevole Romano.

Quindi il suo emendamento non mi pare che risponda a giustizia mentre a giustizia risponde la proposta della Commissione.

UBERTI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

UBERTI. La questione sollevata in questo momento è più ampia della pura tutela dell'avviamento commerciale, per la quale mi sono opposto all'emendamento Bergmann, e non mi sembra che possa essere liquidata così semplicemente, come una cosa ovvia, perchè il tema della proprietà commerciale è ben più grave e ponderoso. Basti pensare alla battaglia e alle ripetute leggi che la riguardano approvate in Francia; l'alta discussione che se ne ebbe in Italia da parte di giuristi di grande valore come il Supino, il Polacco, e il dibattito che se ne ebbe in Senato nel 1921. Non è il caso di insistere in questo momento, ma neppure si può seppellire la questione in modo così sommario.

ZOLI, *relatore di maggioranza*. Noi non la vogliamo seppellire, ma non vogliamo nemmeno pregiudicarla.

UBERTI. Allora tanto meglio e siccome desidero che non sia compromessa una questione tanto importante vorrei pregare l'onorevole Romano di ritirare il suo emendamento.

ROMANO ANTONIO. Aderendo alle osservazioni dell'onorevole Uberti dichiaro di ritirare il mio emendamento.

PRESIDENTE. Pongo allora in votazione la seconda parte del punto 1° dell'articolo 4, già letta. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo in votazione l'intero punto 1° dell'articolo 4. Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Il seguito di questa discussione è rinviato alla seduta pomeridiana.

Oggi seduta pubblica alle ore 16 con l'ordine del giorno già distribuito.

La seduta è tolta (ore 13).