

(N. 1328)

SENATO DELLA REPUBBLICA

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei Senatori **BISORI, BERGMANN, CINGOLANI**

PRESENTATO ALLA PRESIDENZA IL 14 OTTOBRE 1950

Disciplina delle locazioni degli immobili adibiti ad uso di albergo,
pensione e locanda.

ONOREVOLI SENATORI. — In sede di esame del disegno di legge relativo alle locazioni e sublocazioni di immobili urbani, e precisamente nella seduta del 23 marzo u. s., venne posto in discussione un emendamento, presentato dal soprascritto senatore Bergmann, col quale si proponeva in linea principale la soppressione dell'articolo 46 del disegno stesso, o, in via subordinata, l'integrazione dello stesso articolo nel senso che, a decorrere dal 1° gennaio 1951, la legge sarebbe stata applicabile anche alle locazioni di immobili adibiti ad uso di esercizio alberghiero, qualora prima di detta data non fosse stata promulgata una legge speciale.

L'emendamento non venne approvato perchè, da parte del relatore della Commissione speciale e del rappresentante del Governo, fu fatto rilevare che non sarebbe stato legislativamente opportuno regolare, in quella sede, una situazione giuridica disciplinata da altro ordine di norme.

L'Assemblea, però, approvò un ordine del giorno presentato dal senatore Cappa ed accettato dal Governo, col quale, considerata la ingiusta sperequazione di trattamento fra le

locazioni in genere e quelle degli esercizi alberghieri, e considerato che le speciali agevolazioni concesse per queste ultime « non hanno sempre raggiunto la finalità di favorire il movimento turistico », si invitava il Governo « a voler presentare, entro breve termine, un disegno di legge che, rivedendo i canoni di locazione degli immobili ad uso di albergo, non prolungasse ancora uno stato di ingiustificato pregiudizio a carico di una categoria di proprietari ».

A distanza di circa due mesi dall'approvazione del detto ordine del giorno, e precisamente nella seduta del 16 maggio 1950, l'Alto Commissario per il turismo, rispondendo ad un'interrogazione dei senatori Gasparotto e Persico, dichiarò esser « già pronto un disegno di legge che, a cura dell'Ufficio legislativo della Presidenza del Consiglio, verrà presto sottoposto all'approvazione del Consiglio dei Ministri e quindi trasmesso alle Camere ».

Sono già trascorsi circa sette mesi dall'approvazione dell'ordine del giorno del senatore Cappa, e cinque dalla dichiarazione dell'Alto Commissario per il turismo, ma il disegno di

legge non è stato ancora presentato. Pertanto i sottoscritti ritengono opportuno assumere l'iniziativa di sottoporre all'esame del Senato un proprio disegno, sembrando loro che non si possa prolungare ancora quella situazione di sperequazione che venne messa in evidenza con l'ordine del giorno approvato dalla nostra Assemblea.

Circa i criteri cui il disegno è informato i sottoscritti espongono quanto appresso.

* * *

L'attuale regime locatizio degli immobili adibiti ad uso di esercizio alberghiero ha in comune, col regime locatizio dei comuni immobili urbani, due punti: quello della proroga delle locazioni e quello dell'adeguamento delle pigioni. Ne differisce invece per un terzo punto: quello del vincolo della destinazione dell'immobile locato ad uso di esercizio alberghiero.

Il diritto del proprietario di disporre del proprio fabbricato adibito ad uso alberghiero era stato inizialmente limitato pei soli alberghi, col decreto-legge 4 gennaio 1920, n. 1; ma, col decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13, la limitazione fu estesa agli immobili adibiti ad uso di pensione o di locanda.

In applicazione di successivi provvedimenti legislativi - l'ultimo dei quali è il decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424 - il vincolo di destinazione rimarrà in vigore fino al 16 aprile 1951, restandone esclusi soltanto gli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda successivamente all'entrata in vigore del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

Dopo una esperienza di circa trenta anni, si può affermare che il detto vincolo ha giovato agli esercenti e non al turismo, perchè esso ha avuto l'effetto di scoraggiare i proprietari dall'adibire immobili ad uso di esercizio alberghiero, ed ha conseguentemente impedito un ampliamento della capacità ricettiva del Paese.

Può, tuttavia, riconoscersi l'opportunità che il vincolo di destinazione venga, transitoriamente, mantenuto per alcuni esercizi; ma è fuori di dubbio che tale opportunità non sussiste per gli esercizi di minore importanza, che non hanno un reale interesse per il movimento turistico, specie con quello di carattere internazionale.

A tal fine col presente disegno di legge si propone di escludere senz'altro dal vincolo di destinazione, a decorrere dal 16 aprile 1951, gli alberghi classificati nelle categorie inferiori alla seconda, le pensioni classificate nelle categorie inferiori alla prima, e le locande.

Per gli immobili ancora soggetti al vincolo di destinazione esso resterebbe in vigore fino al 31 dicembre 1955, dopo la qual data verrebbe a cessare definitivamente.

Eccezionalmente, dentro lo stesso termine, il proprietario potrà mutare la destinazione sempre che gli organi competenti ritengano l'esercizio alberghiero non necessario al movimento turistico, ed il giudizio su tale svincolo è demandato al Prefetto per semplicità di procedura e per ovvie ragioni di decentramento amministrativo nell'ambito della Regione.

Giova mettere in evidenza che la esclusione di alcune categorie di esercizi alberghieri non comporta la cessazione della loro attività, perchè i relativi rapporti locatizi restano soggetti al vincolo della proroga.

* * *

In sede di esame dell'ultima legge sulle locazioni di immobili urbani si è reso manifesto che Governo e Parlamento riconoscono opportuno adeguare i vincoli locatizi al progressivo miglioramento del mercato edilizio, e si è perciò seguito il criterio di prorogare le locazioni fino al 31 dicembre 1951.

Questo criterio deve valere anche per le locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda: anche ad esse andrà accordata una proroga di due anni, come è stato disposto anche per le altre locazioni.

Se i conduttori intendessero apportare ai loro esercizi miglioramenti e innovazioni, ed aver quindi una maggiore durata della locazione per l'ammortamento della relativa spesa, essi potrebbero agevolmente intendersi coi locatori in applicazione dell'articolo 9 del disegno, col quale articolo si riconosce la validità dei patti liberamente convenuti fra le parti in deroga alle norme dello stesso disegno di legge.

Questa norma ha già due precedenti che, in pratica, hanno trovato larga applicazione, conciliando gli interessi dei locatori e dei con-

duttori. Il primo è quello dell'articolo 29 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, col quale venne appunto disciplinata la materia delle locazioni alberghiere. Il secondo è quello dell'articolo 15 della recente legge 23 maggio 1950, n. 253, che disciplina le locazioni degli altri immobili urbani.

* * *

L'ordine del giorno del senatore Cappa fece cenno alla ingiusta disparità di trattamento esistente fra le locazioni di immobili urbani in genere e quelle alberghiere.

Pochi dati sono sufficienti per giustificare il rilievo.

Le pigioni dei locali adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, in applicazione dell'ultima legge, rispetto al valore 100 del 1938, e tenendo conto della diversa attività svolta nei locali stessi, hanno raggiunto o raggiungeranno i seguenti valori:

dal 1° giugno 1950:	1.872	2.500	2.500
dal 1° gennaio 1951:	2.808	3.000	3.000

Per gli immobili adibiti ad uso alberghiero, invece, le pigioni sono ancora ferme al valore 630, rispetto al valore 100 del 1938, raggiunto con l'aumento concesso col decreto legislativo 16 aprile 1948, n. 540, perchè nessun altro provvedimento legislativo è stato emanato in seguito.

La sperequazione è evidente e stridente, poichè non è giustificabile che, sulla via della rivalutazione delle pigioni degli immobili urbani e del loro adeguamento alla svalutazione monetaria, le pigioni degli immobili adibiti ad esercizio alberghiero restino così indietro, mentre le tariffe alberghiere sono già maggiorate di 50-60 volte.

Le percentuali di aumento proposte col disegno di legge in esame tendono a ristabilire l'equilibrio tra i due settori. Infatti, con l'applicazione di queste percentuali, il valore 100 del 1938 diverrebbe: 1.575 dal primo giorno del me-

se successivo a quello della pubblicazione della legge; 3.150 dal 1° luglio 1951 (di poco superiore a quello delle altre pigioni); e 4.725 dal 1° gennaio 1952.

Il maggiore aumento delle pigioni degli immobili ad uso alberghiero rispetto a quelle degli altri locali si giustifica con la circostanza che, per questi ultimi, il limite di 30 volte è fissato per il 1951 mentre con la presente legge la proroga è prevista per tutto il 1952.

Sembra opportuno determinare in misura decrescente le maggiorazioni per compensare i locatori della mancanza di ogni aumento di pigione successivo a quello del 1° gennaio 1948, mentre per le altre locazioni sono intervenuti l'aumento con decorrenza dal 1° gennaio 1949 e quello con decorrenza dal 1° giugno 1950.

La disposizione dell'articolo 7 merita una particolare illustrazione. Con l'articolo 29 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, sopra ricordato, fu concesso alle parti di convenire libere pattuizioni in deroga alle disposizioni dello stesso decreto. Può accadere, però, che le pigioni convenute in applicazione del citato articolo 29 siano inferiori a quelle che risulterebbero dall'applicazione normale degli aumenti concessi dai vari provvedimenti legislativi, compreso quello in esame. Sembra, pertanto che ragioni di equità giustifichino la norma di cui trattasi, tenuto conto delle particolari condizioni nelle quali le parti sono addivenute al nuovo contratto.

* * *

Per quanto riguarda le controversie, sembra opportuno affidare alla competenza del Pretore quelle riguardanti l'applicazione degli aumenti e semplificare la procedura, come è stato disposto, per le altre locazioni, con l'articolo 30 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I.

Vincolo di destinazione.

Art. 1.

Gli edifici che sono interamente o prevalentemente destinati ad uso di albergo di lusso, di prima e seconda categoria, o ad uso di pensione di prima categoria non possono essere adibiti ad altro uso fino al 31 dicembre 1955 senza l'autorizzazione del Prefetto della Provincia nella quale l'immobile è situato.

Il divieto si applica anche nel caso di vendita dell'immobile o di mutamento del conduttore.

Sono esclusi dal vincolo di cui al primo comma gli immobili che siano stati destinati ad uso di albergo o pensione successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

Sono del pari esclusi gli immobili che, per quanto destinati ad uso di albergo o locanda precedentemente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, sono stati distrutti o danneggiati in maniera tale da essere non più adatti al detto uso e che siano stati o vengano ricostruiti successivamente alla data medesima.

Rimangono invece soggetti al vincolo gli immobili che siano stati costruiti o ricostruiti con contributi statali previsti dal decreto legislativo 29 maggio 1946, n. 452.

Art. 2.

Il Prefetto, sentito il parere dell'Ufficio provinciale per il turismo e delle associazioni di categoria, potrà autorizzare il mutamento della destinazione alberghiera quando questa non sia necessaria alle esigenze del movimento turistico nazionale.

Il decreto prefettizio ha carattere definitivo.

CAPO II.

Proroga delle locazioni.

Art. 3.

Le locazioni degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già prorogate in virtù del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, sono ulteriormente prorogate fino al 31 dicembre 1952.

Rimangono ferme le proroghe già concesse dal Collegio arbitrale a sensi degli articoli 19, 20, 22, del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, qualora superino il termine di cui al comma precedente.

La proroga prevista nei precedenti commi rimane ferma anche nel caso di trasferimento dell'immobile in proprietà od usufrutto ad altra persona.

Art. 4.

Il proprietario può opporsi alla proroga o farla cessare, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui voglia conseguire la disponibilità dell'immobile, quando egli intenda ampliarlo o trasformarlo mediante opere di notevole importanza in guisa da ottenerne la classificazione ad una categoria superiore all'attuale, ai sensi del regio decreto-legge 18 gennaio 1937, n. 975.

Il conduttore ha diritto al ripristino della precedente locazione purchè accetti di corrispondere un prezzo di locazione in mercato libero, da stabilirsi d'accordo od in mancanza dal Pretore del luogo nel quale è situato l'immobile.

Qualora il proprietario non inizi i lavori entro quattro mesi dalla riconsegna dell'immobile il conduttore ha diritto al ripristino della locazione alle precedenti condizioni ed al risarcimento dei danni.

Art. 5.

Non ha diritto alla proroga o ne decade il conduttore dell'immobile che sia inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto di locazione e soprattutto a quello del pagamento del canone.

CAPO III.

Disposizioni sulla misura delle pigioni e relative controversie.

Art. 6.

Le pigioni dovute per le locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già aumentate ai sensi degli articoli 1, 2 e 3 primo comma del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424 e dall'articolo 1 del decreto legislativo 16 aprile 1948, n. 540 sono così aumentate:

a) a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione della presente legge nella misura del 150 per cento sull'ammontare dovuto a questa data;

b) a decorrere dal 1° luglio 1951, nella misura del 100 per cento sull'ammontare risultante dall'applicazione dell'aumento di cui alla precedente lettera a):

c) a decorrere dal 1° gennaio 1952 fino al 31 dicembre 1952 nella misura del 50 per cento sull'ammontare risultante dall'applicazione dell'aumento di cui alla lettera b).

Il locatore ha diritto di rivalersi sui conduttori di alberghi, pensioni o locande, che non occupando l'intero immobile lo godono in comune con altri inquilini, degli oneri a lui derivanti per il servizio di pulizia e di portierato, per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua e della luce e per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, deduzione fatta del 20 per cento.

Tale rivalsa per quanto concerne l'ascensore è fatta in proporzione dell'uso che ciascun inquilino può farne, negli altri casi in proporzione del canone locatizio, ferme le diverse disposizioni che regolino il condominio.

Il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa.

Art. 7.

Le pigioni convenute tra le parti in applicazione dell'articolo 29 del decreto legislativo

6 dicembre 1946, n. 424, possono essere aumentate fino a raggiungere il limite che avrebbero raggiunto le pigioni già corrisposte antecedentemente alla convenzione applicando ad esse gli aumenti previsti dai decreti legislativi 6 dicembre 1946, n. 424 e 16 aprile 1948, n. 540.

Art. 8.

Le controversie concernenti la misura degli aumenti da applicare alle pigioni ai sensi dei precedenti articoli 6 e 7 sono di competenza del Pretore del luogo dove è sito l'immobile. Per il procedimento si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 30 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Il disposto del comma precedente si applica anche alle controversie che sorgano in applicazione del secondo comma dell'articolo 4.

Le controversie pendenti davanti ai Collegi arbitrali in applicazione degli articoli 7, 19, 20 e 22 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 6 dicembre 1946, n. 424 e dell'articolo 2 del decreto legislativo 16 aprile 1948, n. 540 verranno definitive dai Collegi stessi.

CAPO IV.

Disposizioni finali.

Art. 9.

Sono validi i Patti convenuti fra le parti anche in deroga alle disposizioni di cui ai capi II e III della presente legge.

Art. 10.

Sono abrogati tutti i provvedimenti legislativi di carattere eccezionale emanati anteriormente alla presente legge per la disciplina del vincolo di destinazione e delle locazioni degli immobili adibiti ad uso di albergo pensione o locanda.