

CXIVª TORNATA

GIOVEDÌ 24 FEBBRAIO 1921

Presidenza del Presidente TITTONI TOMMASO

INDICE

Disegni di legge (annuncio di una proposta di) pag. 3369	
(discussione di):	
«Provvedimenti per le controversie relative alle locazioni dei negozi»	3370
ALESSIO, <i>ministro dell'industria e del commercio</i>	3370 <i>passim</i> 3395
AMERO D'ASTE, <i>presidente dell'Ufficio centrale</i>	3389
DE BLASIO	3387
DE CUPIS	3379, 3380
DI STEFANO	3380, 3381
EINAUDI, <i>relatore</i>	3370 <i>passim</i> 3385
FRASCARA	3374, 3375
LAGASI	3376
LORIA	3389
MORPURGO	3370, 3378
POLACCO	3393
REBAUDENGO	3392
SALVIA	3382
SUPINO	3389
TORRIGIANI LUIGI	3372
(Approvazione di un ordine del giorno)	3394
(presentazione di):	
Oratori:	
PRESIDENTE	3376, 3377
CEFALY	3377
MELODIA	3376
SOLERI, <i>commissario generale per gli approvvigionamenti e consumi alimentari</i>	3376
(rinvio allo scrutinio segreto di):	
«Conversione in legge del decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 320, concernente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione»	3395
«Conversione in legge del decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, n. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione in Roma»	3399
«Conversione in legge del decreto-legge 15 agosto 1919, n. 1514, che stabilisce norme circa	

il contratto di affitto di fabbricati urbani e parte di essi serventi ad uso di bottega, negozi, magazzini, uffici amministrativi e studi commerciali e professionali» 3401

«Conversione in legge dei Regi decreti 4 gennaio 1920, n. 1, 15 febbraio 1920, n. 147 e 18 aprile 1920, n. 475, concernenti provvedimenti diretti a mitigare le difficoltà degli alloggi» 3402

Nomina di una Commissione 3378

Sui lavori del Senato:

Oratore:

PRESIDENTE 3405

Votazione a scrutinio segreto (risultato di) . . . 3378

La seduta è aperta alle ore 15.

Sono presenti i ministri dell'istruzione pubblica, dei lavori pubblici, dell'agricoltura, dell'industria e commercio, il commissario generale per gli approvvigionamenti, e i sottosegretari di Stato per gli affari esteri e per l'interno.

FRASCARA, *segretario*, legge il verbale della seduta precedente il quale è approvato.

Annuncio di un progetto di legge.

PRESIDENTE. È stata presentata dai senatori Frola, Mazzoni, Mengarini, Bertetti e De Amicis Mansueto una proposta di legge la quale, a termini dell'art. 91 del regolamento, sarà inviata agli Uffici.

Rinvio di interrogazione.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno recerebbe l'interrogazione del senatore Rota al

ministro delle finanze, ma, per ragioni di salute, l'onorevole ministro delle finanze prega l'interrogante di acconsentire al rinvio di questa interrogazione.

ROTA. Consento.

PRESIDENTE. L'interrogazione è rinviata ad altra seduta.

Discussione del disegno di legge: « Provvedimenti per le controversie relative alle locazioni dei negozi » (N. 273).

PRESIDENTE. Essendo stata ieri esaurita la discussione del disegno di legge riguardante i poteri del Commissario agli alloggi, passeremo alla discussione degli articoli del disegno di legge: « Provvedimenti per le controversie relative alla locazione dei negozi ».

Rileggo gli articoli:

Art. 1.

Ferme restando le disposizioni relative alle locazioni di locali adibiti ad uso di industria, commercio o professione, contenute nei Regi decreti 15 agosto 1912, n. 1514 e 18 aprile 1920, n. 477, il conduttore, alla scadenza del contratto, quando questa si verifichi o contrattualmente o per forza di legge entro il 31 luglio 1921, potrà udire la Commissione di cui all'articolo seguente, in relazione alle controversie contemplate dalla presente legge.

Dove esiste consuetudine di scadenza fissa annuale o semestrale per i suddetti contratti, la data come sopra stabilita è sostituita dalla scadenza semestrale più vicina al 31 luglio 1921.

Il senatore Spirito ha presentato un emendamento a questo articolo primo.

È presente il senatore Spirito?

Voci. non è presente.

PRESIDENTE. L'Ufficio centrale ha però fatto suo questo emendamento. Ne do lettura:

« Nei comuni dove alla pubblicazione della legge si troverà decorsa la data consuetudinaria, questa s'intenderà prorogata a dieci giorni dopo la pubblicazione della legge nella *Gazzetta Ufficiale* ».

Invito l'onorevole relatore a svolgerlo.

EINAUDI, *relatore*. L'emendamento del senatore Spirito è necessario per il caso in cui la data consuetudinaria sia già decorsa nel mo-

mento della pubblicazione della legge, altrimenti non ci si potrebbe più servire di questo diritto di proroga.

L'Ufficio centrale propone inoltre che nel secondo come, ultima linea, sia soppressa la parola « semestrale ».

PRESIDENTE. L'onorevole ministro dell'industria e del commercio accetta questi emendamenti?

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Accetto.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento dell'Ufficio centrale, accettato dal Governo, e cioè che si sopprima la parola « semestrale ».

Chi l'approva si alzi.

(Approvato).

Pongo ai voti l'emendamento del senatore Spirito accettato dall'Ufficio centrale e dal Governo.

Chi l'approva si alzi.

(Approvato).

In questo momento è presentato un emendamento dei senatori Morpurgo e Polacco i quali propongono che al testo dell'Ufficio centrale sia sostituita la seguente dizione: dopo le parole « adibiti ad uso » si dica « ad uso di piccola industria, di commercio o di professione, ecc. ».

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

MORPURGO. Permetta il Senato che dia ragione dell'emendamento che ho avuto l'onore di presentare in unione al collega Polacco.

Sembra a noi che l'Ufficio centrale abbia allargate eccessivamente le disposizioni in questa materia. Non bisogna dimenticare che, per ogni vantaggio che si tende a dare al locatario, danno evidente si procura al locatore. Ora, che questo danno s'imponga quando si ritiene necessario o anche semplicemente utile si capisce, ma non si capisce che si voglia estendere questo aggravio al locatore quando non risulti né necessario, né utile.

La grande industria in Italia è quasi sempre, oserei dir sempre, in sede propria: non credo vi sia un caso solo nel quale una grande industria abbia sede in locali che non appartengono a chi l'industria esercita. Invece la piccola industria ha bisogno di una speciale tutela. Vige da poco in Italia una legge, la

quale è stata preparata quando io avevo l'onore di collaborare nel Ministero dell'industria e del commercio, legge che è tutta a vantaggio della piccola industria, e io credo che per l'incremento dell'economia nazionale giovi aiutare la piccola industria, quanto più è possibile. Convien dare facilitazioni alla piccola industria nelle regioni dove questa è già sorta, convien poi promuoverla nelle regioni dove essa ancora non è sorta, e sorreggerla dove è all'infanzia. Per queste ragioni noi crediamo che il beneficio che è dato ai locatari di negozi e ai professionisti debba estendersi alla piccola industria.

Questa la ragione per la quale abbiamo proposto che dove è detto « industria » sia emendata la dizione con la parola « piccola » e, in relazione a questa, se il Senato, se l'Ufficio centrale, se il Governo accetteranno questo emendamento, faremo la proposta perchè, a vantaggio della piccola industria, il provvedimento sia esteso a tre anni, come massima, in luogo di un anno com'è ora proposto.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale non ha avuto tempo di discutere l'emendamento dei senatori Morpurgo e Polacco perchè esso è stato presentato in questo momento. Mi limito quindi a fare delle osservazioni in proposito e mi rimetto poi al Senato.

La difficoltà che s'incontra nell'attuare l'inclusione della parola « piccola » consiste nella difficoltà di definire che cosa sia precisamente la piccola industria. È vero che il senatore Morpurgo dice che esiste una legge nella quale è definita la piccola industria. Io questa legge non l'ho sott'occhio e non posso giudicare a che fine siano state date le definizioni di piccola industria; mi permetto solo di dubitare che in una legge qualsiasi si possa dare una definizione d'una cosa così variabile, come è la piccola industria giacchè il solo numero degli operai non basta a determinare se si tratta di piccola industria, e io sarei molto in dubbio sulla possibilità di adottare tale criterio. L'Ufficio centrale non ha potuto prendere deliberazioni in merito e si rimette quindi al Senato.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Io non avrei difficoltà ad accettare l'emendamento. Credo che il concetto della differenza tra piccole e grandi industrie - per quanto non risulti da una precisa definizione offerta dal legislatore, nonostante vi siano in proposito accenni nella legge che ha istituito la Commissione per lo sviluppo delle piccole industrie - si possa ricavare dai criteri applicati per il funzionamento di dette commissioni.

Forse è implicita nel concetto delle piccole industrie la nozione dell'industria a domicilio; a ogni modo credo che l'emendamento si possa accettare. D'altra parte, riconosco la verità dell'osservazione fatta dall'onorevole relatore, il quale affermava che la grande industria non ha bisogno di locali di affitto, perchè ha locali di sua proprietà; quindi non vi è un grande pericolo ad accogliere l'emendamento.

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Rimane bene inteso che, accettando l'emendamento « piccole industrie » si mette dopo le parole « di commercio e di professione », perchè per il commercio non c'è differenza tra piccolo commercio e grande commercio.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento degli onorevoli senatori Morpurgo e Polacco.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Pongo ai voti l'articolo 1 così emendato.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Art. 2.

In ogni capoluogo di mandamento sarà costituita, a cura del prefetto della provincia, una Commissione arbitrale presieduta dal pretore locale o, in mancanza, dal pretore viciniore e della quale faranno parte due proprietari di case e due conduttori di locali indicati nell'articolo precedente.

Nei centri ove esistano associazioni di proprietari di case, i due proprietari verranno designati al prefetto dalle Associazioni medesime; negli altri luoghi, o qualora manchi tale designazione, essi saranno da lui nominati tra i proprietari di case che non siano conduttori di locali ad uso d'industria, commercio e professione.

La designazione degli altri due membri commercianti o professionisti spetterà alla Camera di commercio e, qualora questa non provveda, la nomina sarà fatta dal prefetto.

Colle modalità di cui sopra saranno pure nominati due membri supplenti, un proprietario ed un conduttore, i quali sostituiranno gli effettivi in caso di impedimento.

Nei comuni divisi in più mandamenti si costituiranno altrettante Commissioni quanti sono i mandamenti.

I membri della Commissione arbitrale possono venire ricusati dalle parti nei casi previsti dall'articolo 116 del Codice di procedura civile, ed è ad essi applicabile il disposto dell'art. 119 dello stesso Codice.

Sulla ricusazione ed astensione delibera immediatamente e definitivamente il presidente della Commissione.

PRESIDENTE. Sull'articolo secondo ha presentato un emendamento l'onorevole senatore Valvassori-Peroni.

Prego il senatore, segretario, Cencelli di darne lettura.

CENCELLI, *segretario*, legge:

Nel primo comma le parole: « presieduta dal pretore locale o, in mancanza, dal pretore viciniore » sostituire le parole « presieduta dal magistrato titolare della pretura locale, o, in mancanza, dal magistrato titolare della pretura viciniore ».

EINAUDI, *relatore*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale accetta l'emendamento presentato dall'onorevole Valvassori-Peroni, perchè chiarisce quale sia il magistrato che deve presiedere queste Commissioni arbitrali: è opportuno che sia il magistrato titolare della pretura, perchè essendo di carriera presenta maggiori guarentigie di imparzialità. Se si dicesse semplicemente il pretore, si potrebbe anche intendere il vicepretore. Lo scopo dell'emendamento è questo, e l'Ufficio centrale lo accetta.

PRESIDENTE. Domando all'onorevole ministro per l'industria e per il commercio se accetta l'emendamento dell'onorevole senatore Valvassori Peroni.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Il Governo accetta l'emendamento.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento dell'onorevole senatore Valvassori Peroni, accettato dal Governo e dall'Ufficio centrale.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo ai voti l'articolo 2 così emendato.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Art. 3.

Le controversie relative ai rapporti di locazione - conduzione, cui può estendersi il giudizio della Commissione arbitrale, comprendono:

a) la concessione di una proroga al contratto di locazione;

b) la determinazione della misura della pigione, sia nel caso che, decisa la proroga, le parti non riescano a concordarsi sul fitto, sia nel caso che il proprietario non neghi la proroga ma richieda un corrispettivo, che il conduttore sostenga eccessivo;

c) gli eventuali compensi da assegnarsi al conduttore dal proprietario nell'ipotesi che questi o direttamente o con diverso conduttore riesca a trar profitto dell'avviamento procurato al negozio dal primo conduttore.

Su questo articolo ha presentato un emendamento il senatore Torrigiani Luigi.

Prego il senatore, segretario, Cencelli di darne lettura.

CENCELLI, *segretario*, legge:

Nella lettera b) alle parole: « nel caso che il proprietario non neghi la proroga, ma richieda un corrispettivo » aggiungere: « superiore al doppio dell'affitto già percepito ».

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare il senatore Luigi Torrigiani per svolgere il suo emendamento.

TORRIGIANI LUIGI. Le ragioni di questo mio emendamento sono tanto ovvie, e io credo in poche parole di poterlo spiegare. Nell'articolo è detto, come si legge, che qualora il proprietario non neghi la proroga, ma chieda un corrispettivo, che il conduttore sostenga eccessivo possa sorgere controversia. Ora se non determiniamo un minimo entro il quale le pretese del proprietario possono essere giustificate, siamo sicuri di andare incontro, ad ogni mi-

nimo aumento più che giustificato anche di pochissime lire al ricorso del conduttore, e quindi il numero dei ricorsi sarà infinito; direi che ad ogni rinnovazione di affitto corrisponderebbe un ricorso. Dalle discussioni che il Senato ha fatte sulle altre leggi è emersa evidentemente, tanto nel Governo, come nell'Ufficio centrale e nel Senato, la volontà di dirimere il più possibile le occasioni di conflitto tra i proprietari e i conduttori. Qui invece se non si mette un minimo di pretesa che potesse accampare giustamente il proprietario, prima che fosse consentito il ricorso alle Commissioni arbitrali, andremmo, ripeto, a fare un cumulo tale di ricorsi, che le Commissioni arbitrali, anche dentro l'anno, non potrebbero risolvere. E allora la necessità di prorogare ancora le disposizioni. Per questo ho presentato questo emendamento, dicendo che le pretese del proprietario non potessero eccedere il doppio dell'affitto già percepito. Forse c'è una manchevolezza in questo mio emendamento, e si potrebbe aggiungere «prima dell'entrata in vigore della presente legge». E allora si direbbe: «superiore al doppio dell'affitto già percepito prima dell'entrata in vigore della presente legge».

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domandò di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Son dolente di non potere accettare questo emendamento, perchè esso sconvolge tutta la legge sui fitti dei negozi. Esso determina un aumento meccanico del 100 per cento sui fitti dei negozi. Difatti quando è stabilito che non si possa adire alle Commissioni pretoriali, alle Commissioni chiamate a giudicare queste questioni, se non quando vi sia un aumento superiore al doppio dell'affitto esistente prima della guerra, si viene ad autorizzare i proprietari ad aumentare senz'altro del doppio il fitto dei loro negozi. Ora questa è una patente ingiustizia. Essa si risolve nella applicazione della proposta che l'Ufficio centrale avea presentato nell'art. 19, con il quale aumentava del 100 per cento i compensi indicati in quell'articolo. Ora siffatta innovazione, il Senato lo ricorda, ha suscitato una grande disapprovazione, oltrechè nella pubblica opinione, nello stesso ambiente del Senato, tanto che l'Ufficio

centrale ha riconosciuto la necessità di sopprimerla. Può darsi che sia giusto un aumento del 50 o del 75 per cento e sia ingiusto quello del 100 per cento. Non si deve togliere la possibilità di decisione alle Commissioni che si creano, non si può creare questo effetto meccanico che gli affitti possano essere superiori del 100 per cento agli affitti di una data epoca. Perciò non posso che oppormi recisamente a questo emendamento.

Esso a mio giudizio è troppo favorevole, diciamolo francamente, all'interesse dei proprietari, e non tutela quelli del pari legittimi degli inquilini che, con quelli dei proprietari, il presente disegno di legge ha avuto ugualmente in considerazione. Nè posso associarmi al concetto che vi sia un numero eccessivo di controversie da decidere. A questa possibilità ha avviato il disegno di legge fissando che vi siano tante Commissioni quanti sono i mandamenti, il che riduce notevolmente il numero delle controversie da presentare all'autorità giudiziaria.

Nè si sorpassi come il fatto stesso dell'esistenza delle Commissioni, e la norma di equità a cui si ispira il disegno di legge, sieno di tal natura da provocare un regolamento pratico delle controversie senza bisogno di ricorrere all'autorità giudiziaria.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale nella sua maggioranza è d'accordo col ministro, nella minoranza è favorevole all'emendamento del senatore Torrigiani Luigi. Io sono d'accordo col ministro in quanto che ritengo difficile in materia di negozi stabilire una regola precisa di aumento, e un aumento del 100 per cento potrebbe essere qualche volta dannoso agli inquilini e altra volta dannoso anche ai proprietari; non va dimenticato quest'altro punto di vista, in quanto l'art. 5 stabilisce i criteri di aumento, e i criteri consistono nei mutamenti, nella svalutazione della moneta in relazione all'inizio del contratto e alla sua durata successiva, l'importanza degli oneri che gravano sulla proprietà fondiaria, i cangiamenti seguiti nello stato, nella situazione e in conseguenza nel valore dei locali affittati ed ogni altro elemento inteso ad accrescerne od a ridurne il profitto.

Può darsi che qualche volta questi cambiamenti siano tali da superare notevolmente il 100 per cento; può darsi che in altri casi e più rari casi questi mutamenti possano portare ad aumenti minori del 100 per cento. La minoranza dell'Ufficio centrale ritiene invece opportuno stabilire una norma per evitare le ragioni di litigio fra conduttore e proprietario di locale per evitare che per aumenti non rilevanti si debba andare avanti alle commissioni arbitrali.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento del senatore Torrigiani Luigi che non è accettato dal ministro nè dalla maggioranza dell'Ufficio centrale.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.
(Non è approvato).

Viene ora un emendamento del senatore Frascara così concepito:

Alla lettera a) aggiungere le parole: « limitatamente al caso in cui l'inquilino occupi i locali da almeno dieci anni ».

Ha facoltà di parlare il senatore Frascara.

FRASCARA. La legge che abbiamo lungamente discusso, cioè la conversione in legge del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, riguardava le abitazioni. Abbiamo creduto di fare larghe concessioni per il prolungamento di locazioni delle abitazioni, trattandosi di dare asilo a tanta gente che ne è priva, ma qui siamo in materia di industria e di commercio, e credo che si debba essere larghi per quelli che lo meritano, ma non per tutti. Le concessioni che facciamo, come ho detto nella discussione generale, hanno tutte il risultato d'intralciale la fabbricazione di nuove case, che è lo scopo al quale dovremmo veramente tendere. Procuriamo perciò di limitare questi ostacoli nei limiti più ristretti e conformi al pubblico interesse. A me pare che si debbano usare speciali riguardi a coloro che occupano da molti anni locali ad uso di commercio, industria, uffici e simili; ma non a quelli che li occupano da breve tempo.

Per i primi il cambiamento di locali può essere assai dannoso perchè distoglie i clienti dalla sede nota e abituale. Per gli altri simile danno non può ammettersi.

Proporrei perciò col mio emendamento che il diritto di chiedere il prolungamento della

locazione fosse limitato agli inquilini che occupano i locali da almeno dieci anni.

Confido che l'onorevole ministro e l'Ufficio centrale vorranno accettare questo emendamento che non nuoce per nulla allo scopo cui tende il legislatore, quello cioè di favorire coloro che lo meritano, che hanno un'industria ed un commercio avviati; non quelli che hanno il locale in affitto soltanto da due o tre anni.

Giacchè ho la parola, aggiungerò che io credevi fosse già stata proposta la soppressione della lettera c). Ciò non è che la conseguenza della soppressione dell'art. 6 già proposta dall'Ufficio centrale.

EINAUDI, *relatore*. È un errore di stampa.

FRASCARA. Quindi io propongo la soppressione della lettera c). In conclusione faccio due proposte: un emendamento semplicissimo alla lettera a) e la soppressione della lettera c).

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Se l'emendamento dell'on. Torrigiani Luigi, che il Senato ha respinto; era contrario agli interessi e gli scopi di questa legge, ancor più contrario vi è l'emendamento dell'onorevole Frascara. Non vi è nemmeno paragone. Basta avere approfondito lo scopo di questa legge per comprendere quale situazione si verrebbe a creare di fronte al fine, di cui il legislatore si preoccupa, se si accettasse la proposta del senatore Frascara. Egli presenta al Senato un criterio di distinzione, al quale il Governo non si è mai sognato di pensare, nè credo che l'autorevole assemblea, dinanzi a cui ho l'onore di parlare, potrebbe accoglierlo; quello cioè che vi siano dei negozianti i quali meritino i benefici della legge ed altri che non li meritino. A niuno può venire in mente che si faccia una distinzione di carattere così personale, che un criterio differenziale si colleghi in qualsiasi modo al tempo, alla durata, al rapporto da cui fu eventualmente legato l'inquilino al proprietario, il proprietario all'inquilino.

Nè d'altronde questa legge è stata presentata per assegnare un vantaggio a coloro che non avessero ritratto determinati guadagni dalla guerra o per non darlo a coloro che dalla guerra hanno tratto dei benefici. Di questa cir-

costanza il legislatore non si preoccupa punto. Egli ha avuto di mira uno scopo che s'impone alla giustizia, soprattutto a quella del Senato, dopo quanto esso ha accolto nel primo progetto di legge, che abbiamo ormai discusso, per effetto del quale venne accordata una proroga a tutte le locazioni fino al 30 giugno 1924.

Abbiamo accordata questa proroga, perchè siamo convinti che non vi è la possibilità in un periodo più breve, di provocare sul mercato quell'offerta di case che risponda al bisogno. Se questo concetto esiste nei riguardi delle case, esiste a più forte ragione nei riguardi dei negozi, nonostante si conceda la proroga per un solo anno, dacchè è ben diversa la quantità dei locali ad uso di abitazione: dalla quantità di locali ad uso di negozi.

I negozi di consueto si trovano nelle posizioni più centrali della città: essi possono risiedere nella periferia soltanto quando vi sia quivi la possibilità di creare nuovi quartieri, ai quali si coordinino in misura corrispondente negozi che provvedano alle necessità più comuni e più frequenti della vita. Quindi il numero dei locali disponibili per negozi è straordinariamente inferiore al numero di quelli adatti ad abitazione. Se riguardo a questi è stata accordata una proroga fino al 30 giugno 1924, è ben giusto che rendiamo possibile il giudizio sulla proroga, almeno per un anno, per locazioni di negozi che sono in numero così limitato, hanno il monopolio di trovarsi in una situazione particolare della città e formano per sé stessi un sopravvalore a favore di quelli che li possiedono. È quindi ben giusto che le ragioni degli eventuali inquilini possano essere discusse innanzi al magistrato.

Questi sono ragionamenti così evidenti che a mio giudizio persuaderanno l'onorevole Frascara a ritirare il suo emendamento. Esso è in completa contraddizione con lo scopo della legge e la distruggerebbe completamente, perpetrando un'ingiustizia a danno di coloro che non hanno un contratto di dieci anni.

Nè taccio un'ultima considerazione d'ordine generale. Noi assistiamo a situazioni estremamente difficili e variate che non possono essere oggetto di principi di massima da parte del legislatore: l'alternativa dei prezzi, dei cambi, ha creato condizioni così varie, così adatte alla speculazione, che sarebbe una vera ini-

quità il sottrarre ad un particolare giudizio le sofferenze di coloro che possano esserne stati vittime per effetto delle oscillazioni nei prezzi. Anche questa considerazione di grande equità deve perciò consigliare l'autorevole Assemblea, dinanzi alla quale ho l'onore di parlare, a non accettare l'emendamento del senatore Frascara.

Per quel che riguarda poi la soppressione della lettera C siamo d'accordo che si tratta di un errore di stampa; solo mi sembra opportuno sospendere la votazione dell'art. 5, o meglio concentrare la discussione sulla proprietà commerciale sull'art. 6, senza anticiparla, perchè non ne è il momento.

PRESIDENTE. La proposta dell'onorevole ministro di stralciare il comma c) mi sembra molto opportuna.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale è di accordo col Governo nel non accettare l'emendamento del senatore Frascara. Questo disegno di legge può essere accettato o respinto, ma una volta che sia accolto il concetto informatore di esso, non può essere accolto il concetto del senatore Frascara. Si tratta di una guarantee per coloro che detengono i locali ad uso di piccole industrie, commercio o professione: la data non ha importanza relativamente alla sostanza dell'argomento. La sostanza è che costoro non troverebbero altri locali in questo momento se non con aumenti di fitto che si vogliono appunto regolare col presente disegno di legge.

Quindi se questo si vuole, lo si vuole tanto rispetto a coloro che detengono il locale da più come meno di dieci anni; e perciò l'Ufficio centrale è d'accordo col Governo nel non accettare l'emendamento del senatore Frascara.

FRASCARA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

FRASCARA. L'onorevole ministro si è dichiarato contrario al mio emendamento: il suo ragionamento si è basato essenzialmente sull'affitto delle botteghe e dei negozi; ma l'articolo 1 di questo disegno di legge riguarda anche i magazzini, studi, uffici e simili. In questa frase possono venire compresi tutti gli uffici di qualunque genere.

EINAUDI, *relatore*. Non c'è più questa frase; è stato adottato un altro testo.

FRASCARA. È rimasta però la parola « professione » e in questa parola c'è posto quasi anche per le case di abitazione: perchè si può avere lo studio vicino alla casa di abitazione.

Vogliamo noi favorire la fabbricazione di case nuove o vogliamo impedirla?

Ritengo che l'emendamento da me proposto sia giusto ed equo, perchè vuole rispettato il diritto di quegli che abitano da molto tempo in una casa, esercitandovi la loro industria e il loro commercio.

Chi occupi una casa soltanto da tre o quattro anni non deve essere trattato alla stessa stregua di colui che l'abita da dieci anni.

LAGASI. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

LAGASI. Ho domandato la parola per chiedere un chiarimento intorno alla portata dell'articolo 3 del progetto di legge che stiamo discutendo.

La lettera *a*) dell'articolo parla di concessione di una proroga ai contratti di locazione.

Ora desidererei sapere se i termini della proroga devono essere determinati dalla Commissione od invece sono quelli stessi che sono stati fissati nel decreto che abbiamo già votato.

EINAUDI, *relatore*. Questo è detto nell'articolo 4.

LAGASI. In ogni modo il chiarimento è avvenuto, e ringrazio.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Ho chiesto la parola per un chiarimento in merito a quanto ha detto il senatore Frascara. Un inquilino non ha interesse ad invocare questo disegno di legge per la sua abitazione, perchè per questa ha interesse invece ad invocare il decreto-legge 18 aprile che concede una proroga fino al 1924; mentre col presente disegno di legge non si concede che una proroga di un anno. Quindi, com'è chiaro, l'inquilino non ha interesse ad invocare il presente disegno di legge.

PRESIDENTE. Nessun altro chiedendo di parlare, pongo ai voti la proposta di emendamento dell'onorevole senatore Frascara che non è accettata nè dal Governo nè dall'Ufficio centrale.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Non è approvata).

L'emendamento dell'onorevole senatore Frascara essendo stato respinto pongo ai voti l'articolo 3 fino al comma *b*), con l'intesa che il comma *c*) viene stralciato da questo articolo e sarà unito all'art. 6, col quale verrà poi discusso.

Chi approva l'articolo 3, con queste modificazioni, è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Presentazione di un disegno di legge.

SOLERI, *commissario generale per gli approvvigionamenti e i consumi alimentari*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SOLERI, *commissario generale per gli approvvigionamenti e i consumi alimentari*. Ho l'onore di presentare al Senato il disegno di legge, ieri approvato alla Camera dei deputati, contenente le « Disposizioni per la sistemazione della gestione statale dei cereali ».

Il Governo sarà grato al Senato se vorrà far sì che possa trovare applicazione la norma contenuta nel disegno di legge stesso che stabilisce un primo aumento di prezzo dei cereali con la data del 1° marzo p. v., aumento che rappresenta 100 milioni di maggiore entrata per l'erario dello Stato. (*Vivissime approvazioni*).

PRESIDENTE. Do atto all'onorevole commissario generale per gli approvvigionamenti e consumi della presentazione di questo disegno di legge, che, a norma del regolamento, dovrebbe essere trasmesso per l'esame agli Uffici. Però gli onorevoli senatori Melodia e Cefaly hanno presentato la proposta di nomina di una Commissione speciale che dovrebbe procedere allo studio di questo disegno di legge.

Do facoltà di parlare all'onorevole senatore Melodia per lo svolgimento della sua proposta.

MELODIA. In omaggio a quanto ha detto l'onorevole commissario per gli approvvigionamenti e consumi ed anche perchè ciò corrisponde ai sentimenti della grande maggioranza dei miei colleghi, propongo al Senato che, a termini dell'articolo 83 del nostro regolamento, il disegno di legge testè presentato dall'onorevole commissario per gli approvvigionamenti e consumi sia dichiarato d'urgenza e ne venga demandato lo studio ad una

Commissione speciale da nominarsi dal nostro illustre presidente. (*Vivissime approvazioni*).

CEFALY. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

CEFALY. Io non posso che associarmi alla proposta fatta dall'onor. Melodia.

Il disegno di legge presentato contiene provvedimenti che sono destinati ad assicurare all'erario dello Stato un maggiore introito di 18 o 20 milioni al giorno; costituisce la speranza che ciò possa influire sul ribasso dei cambi, sul miglioramento conseguentemente del caro-viveri a favore di tutti i consumatori d'Italia ed è legge che deve cominciare ad avere la sua esecuzione col primo di marzo. È evidente quindi il suo carattere d'urgenza e non dubito che il Senato accoglierà la nostra proposta. (*Approvazioni*).

PRESIDENTE. Secondo quanto dispone l'articolo 83 del nostro regolamento, sulla proposta fatta dagli onorevoli senatori Melodia e Cefaly perchè il disegno di legge testè presentato dall'onorevole Commissario degli approvvigionamenti e consumi, sia dichiarato di urgenza, il Senato deve deliberare con voto a scrutinio segreto.

Qualora poi l'urgenza risulti accordata, il Senato dovrà determinare quale sia la procedura da seguirsi in seguito, per la discussione di questo disegno di legge. Infatti, a termini dell'articolo 23 del nostro regolamento, quando siavi dichiarazione d'urgenza il Senato può abbreviare il termine consueto per la stampa e la distribuzione della relazione od anche ordinare che la relazione dell'Ufficio centrale sia letta in pubblica adunanza...

Voci. Sì, sì, al più presto!

PRESIDENTE. ...e procedere poi immediatamente alla discussione e quindi alla votazione della proposta oppure rimandarla ad altro giorno determinato.

Votazione a scrutinio segreto.

PRESIDENTE. Per ora procederemo alla votazione a scrutinio segreto della proposta degli onorevoli senatori Melodia e Cefaly.

Prego il senatore, segretario, onorevole Silj di fare l'appello nominale per questa votazione.

SILJ, segretario. Fa l'appello nominale.

Chiusura di votazione.

PRESIDENTE. Dichiaro chiusa la votazione. Prego gli onorevoli segretari di procedere allo spoglio delle urne.

(I senatori segretari procedono alla numerazione dei voti).

Hanno preso parte alla votazione i senatori:

Ameglio, Amero d'Aste, Annarratone.

Badaloni, Badoglio, Barbieri, Barzilai, Bava Beccaris, Bellini, Bergamasco, Beria d'Argentina, Bernardi, Bertarelli, Bertetti, Berti, Boccioni, Bollati, Bombig, Bonazzi, Boncompagni, Brandolin, Brusati Roberto, Brusati Ugo.

Cagnetta, Cagni, Calabria, Calleri, Campello, Campostrini, Caneva, Capaldo, Carissimo, Cassis, Cataldi, Cefalo, Cefaly, Cencelli, Cimati, Ciraolo, Cirmeni, Civelli, Cocchia, Colonna Fabrizio, Conci, Corbino, Corsi, Credaro, Croce, Curreno.

Dallolio Alfredo, De Blasio, De Cupis, Del Bono, Della Noce, Del Lungo, Del Pezzo, De Novellis, De Riseis, Di Brazzà, Di Frasso, Di Robilant, Di Rovasenda, Di Sant'Onofrio, Di Terranova, Di Vico, Dorigo, D'Ovidio Francesco.

Einaudi.

Fabri, Faelli, Fano, Ferraris Carlo, Ferraris Dante, Ferraris Maggiorino, Fili Astolfone, Filomusi Guelfi, Fradeletto, Frascara, Frola.

Gallina, Gallini, Garofalo, Ghiglianovich, Giaccone, Giardino, Gioppi, Giordani, Golgi, Grandi, Grassi, Grimani, Gualterio, Guidi.

Inghilleri.

Lagasi, Lanciani, Leonardi Cattolica, Lojodice, Loria, Lustig.

Malaspina, Manna, Mango, Marchiafava, Mariotti, Marsaglia, Martinez, Massarucci, Mayer, Mazziotti, Mazzoni, Melodia, Millo, Molmenti, Montresor, Morandi, Morpurgo, Morrone, Mosca. Novaro.

Pagliano, Palummo, Papadopoli, Pascale, Passerini Angelo, Paternò, Pecori Giraldi, Pellerano, Persico, Petitti di Roreto, Pianigeani, Pigorini, Pincherle, Podestà, Polacco, Pozzo, Prebitero, Pullè.

Rava, Reggio, Reynaudi, Ridola, Rizzetti, Romanin Jacur, Rossi Giovanni, Rotà, Ruffini.

Salata, Salvia, Sanarelli, Santucci, Scalori, Schiralli, Schupfer, Setti, Sili, Sonnino Sidney, Squitti, Stoppato, Supino.

Tecchio, Thaon di Revel, Tivaroni, Tommasi, Torlonia, Torrigiani Filippo, Torrigiani Luigi, Treves, Triangi.

Valenzani, Valerio, Valli, Valvassori Peroni, Vanni, Venzi, Verga, Vicini, Viganò, Vigliani, Vigoni.

Wollemborg.

Zupelli.

Risultato di votazione.

PRESIDENTE. Proclamo il risultato della votazione a scrutinio segreto della proposta degli onorevoli senatori Melodia e Cefaly per la dichiarazione di urgenza del disegno di legge presentato dall'onorevole Commissario generale per gli approvvigionamenti e consumi, contenente le disposizioni per la sistemazione e la gestione statale dei cereali.

Senatori votanti	186
Maggioranza	94
Favorevoli	176
Contrari	10

Il Senato approva.

Nomina di Commissione.

PRESIDENTE. In adempimento all'incarico datomi dal Senato chiamo a far parte della Commissione che deve riferire su questo disegno di legge i senatori Cefaly, Da Como, Einaudi, Ferraris Carlo, Loria, Melodia, Santucci, Schanzer e Wollemborg. (*Approvazioni*).

Ripresa della discussione.

PRESIDENTE. Riprenderemo la discussione sul disegno di legge « Provvedimenti per le controversie relative alle locazioni dei negozi ».

Do lettura dell'articolo 4.

Art. 4.

La Commissione decide in modo inappellabile e con criteri di equità.

Nei riguardi della proroga essa non può consentirla che per un altro ed ultimo anno, al fine che il conduttore possa procurarsi nuovi locali per l'esercizio del negozio.

A questo articolo c'è un emendamento dei Senatori Morpurgo e Polacco, e cioè l'aggiunta di un comma che dica così: « trattandosi di

piccole industrie la proroga potrà estendersi fino a tre anni ».

Ha facoltà di parlare il senatore Morpurgo.

MORPURGO. Noi abbiamo presentato questo emendamento con il quale si darebbe facoltà di estendere la proroga fino a tre anni per consentire alle piccole industrie quell'incoraggiamento che il Senato, e di questo lo ringrazio, già ha dimostrato di voler concedere; incoraggiamento che ha già dato il Governo, quando emanava il decreto legge del 25 maggio 1919 per agevolare l'esercizio delle piccole industrie. La ragione per la quale noi domandiamo che si dia facoltà di estendere la proroga a tre anni alle piccole industrie, mentre ai negozi e magazzini la proroga non può essere consentita che al massimo per un anno, sta in ciò: che è più oneroso trasferire una piccola industria con il relativo macchinario, che non trasferire un negozio o ufficio o magazzino qualunque. Di più pare a noi che la piccola industria meriti uno speciale incoraggiamento, anche per i servizi che ha reso al paese durante la guerra. Ma vi è di più; ci sono delle considerazioni di ordine morale, sociale e politico per favorire questa piccola industria; essa infatti rappresenta, rispetto alla grande industria, quello che la piccola proprietà rappresenta di fronte alla grande proprietà terriera, e come la piccola proprietà terriera è favorita in questo momento, ed è opera provvida di Governo il favorirla, così riteniamo che meriti considerazione la piccola industria.

Per queste ragioni confidiamo che l'Ufficio centrale, il Governo e il Senato vorranno far buon viso a questa nostra proposta di dar facoltà di estendere eventualmente la proroga in casi eccezionali fino a un massimo di tre anni.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale non può accettare l'emendamento del senatore Polacco e Morpurgo in quanto che non vede la ragione di differenziare fra locali destinati a industrie, anche a piccole, e locali destinati a commercio e a professioni, poichè i criteri o le ragioni della proroga stanno nella difficoltà di trovare un locale, perchè si tratta di locali legati a una determinata situazione. Ora questo legame fra locale e situazione è maggiore di

solito per locali destinati al commercio che non per locali destinati all'industria; questi ultimi si trovano più spesso alla periferia, nei cortili interni, ed è più facile trovare sostituti a questi locali di quello che non sia per locali destinati al commercio, situati nel centro.

Certo vi sono maggiori difficoltà in un certo senso fisico perchè c'è qualche macchinario da trasportare ma oltre alle difficoltà fisiche ci sono le difficoltà economiche, e queste sarebbero più rilevanti che per i locali di commercio, quindi dando questa proroga di tre anni per piccole industrie si dovrebbe darne dieci per il commercio.

Per queste ragioni l'Ufficio centrale non può accettare l'emendamento.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Consento pienamente nei criteri indicati dall'onorevole relatore.

Il concetto di questa legge si è di collocare tutti gli industriali e i negozianti al riparo di una difficoltà comune a tutti gli esercenti, quella cioè di trovare i locali per la loro azienda, senza far distinzioni fra industria e industria, fra commerci e commerci. Giustamente rileva l'onorevole relatore che le industrie hanno la possibilità di risiedere nelle parti più lontane della città, nelle quali vi è maggiore disponibilità, mentre i commerci, per necessità di avvicinare la clientela, devono risiedere spesso al centro, dove i locali sono più scarsi. Per queste ragioni non mi è dato di accettare la proposta degli onorevoli Morpurgo e Polacco.

PRESIDENTE. Il Governo e l'Ufficio centrale non accettano l'emendamento del senatore Morpurgo.

Insiste il senatore Morpurgo?

MORPURGO. Insistiamo ugualmente.

PRESIDENTE. Pongo ai voti questo emendamento non accettato nè dal Governo nè dall'Ufficio centrale.

Chi lo approva è pregato di alzarsi.

(Non è approvato).

DE CUPIS. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE CUPIS. In questo articolo si dice: « La Commissione decide in modo inappellabile e con criteri di equità ».

Propongo la soppressione di queste parole: « E con criteri di equità ». Badate bene non perchè la cosa per se stessa non sia giustissima, anzi propongo la soppressione perchè è troppo giusta, perchè è naturale che decida con criterio di equità, e questo deve essere supposto di qualunque collegio che è chiamato a decidere; sarebbe come se in una legge dell'ordinamento giudiziario si dicesse: il giudice deve giudicare con giustizia.

Nella legge sul Consiglio di Stato c'è una disposizione che a un dipresso vale questa perchè dice: « La quarta sezione, se trova infondato il ricorso lo respinge », e domando io che altra cosa dovrebbe fare?, e quella disposizione poichè c'è, ci resti, ma non ne mettiamo un'altra che faccia il paio.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. L'Ufficio centrale aveva accolto la formula proposta dal Governo perchè serviva a ricordare a queste commissioni che non si trattava di stretto diritto ma di criteri che qui potevano essere applicati.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Non posso accettare la proposta del senatore De Cupis. E mi pare che, per quanto non l'abbia dichiarato, anche l'onorevole relatore abbia dimostrato di essere dell'opinione del Governo. Io credo che non si possa escludere specialmente in alcuni casi dove vi possono essere delle difficoltà inopinate, non si possa escludere il giudizio a base di equità. Lo stesso istituto dell'arbitrato è un istituto fondato su criteri di equità. Io sono stato arbitro molte volte ed ho notato che nelle questioni sottoposte si stabilisce che siano decise con criteri di equità. Quando il Codice di procedura civile parla che gli arbitri devono decidere come amichevoli compositori, accenna indubbiamente a criteri di equità. Ora, nella specie attuale siamo in situazioni conformi, perchè si tratta di difficoltà pratiche che non si risolvono se non con criteri d'equità, sia nei riguardi dei proprietari, sia in quelli degli inquilini.

Dunque il giudizio di per se stesso è un giudizio di equità e credo che il Governo, proponendo questa formula, non abbia in nessuna maniera violati i criteri generali di diritto •

si sia anzi uniformato a quella eterna legge di procedura, per cui fra stretto diritto ed equità si conclude a decisioni conformi al giusto ed all'onesto.

DE CUPIS. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE CUPIS. Si capisce che non possono giudicare se non con criteri di equità, perchè queste commissioni non possono seguire i criteri di giustizia propriamente detta. Che nel caso poi possa avvenire che questa equità purtroppo non si segua, può spiegarsi; ma altra cosa è che nella legge si metta che queste commissioni debbano giudicare con criteri di equità. Il parallelo che l'onorevole Ministro ha creduto di poter fare con quella disposizione del Codice di procedura civile che riguarda i conciliatori, non fa al caso; perchè il conciliatore invece è chiamato a giudicare a termini di giustizia, se non che in determinati casi la legge permette che giudichi come amichevole compositore. Il caso è diverso: qui è il sentimento di equità che deve regolare le decisioni di queste commissioni: ma che bisogno c'è di dirlo? È un supposto generico della legge e non fa bisogno che sia dettato con espressa disposizione.

DI STEFANO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DI STEFANO. Io non credo veramente che le parole « con criteri di equità » si debbano sopprimere, perchè è giusto che la legge segni le norme ed i criteri che queste Commissioni debbono adottare nelle decisioni. Per questa ragione non posso - e me ne duole - essere d'accordo col collega De Cupis. Piuttosto, ritengo che la dizione di questi articoli debba essere modificata, sostituendo le parole « in modo inappellabile », espressione non mai usata nei nostri Codici, ed a ragione, perchè darebbe luogo a dubitare che ci possa essere un « modo appellabile », con le altre « con sentenza inappellabile » o semplicemente con l'avverbio « inappellabilmente ».

In questo senso faccio una formale proposta.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Si potrebbe allora dire: « la Commissione decide con criteri di equità, inappellabilmente ».

PRESIDENTE. Comincerò allora col mettere in votazione il primo inciso di questo articolo così concepito: « la commissione decide con criteri di equità ».

Chi approva questo inciso è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo ora ai voti il resto dell'articolo sostituendo alle parole « in modo inappellabile » la parola « inappellabilmente ».

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Pongo ora ai voti l'intero articolo 4.

Chi l'approva è pregato di alzarsi,

(È approvato).

Art. 5.

La Commissione arbitrale deve tener giusto conto delle ragioni sostenute da entrambe le parti. In conseguenza:

a) nei riguardi della proroga dovrà considerare:

rispetto al conduttore, se egli abbia dimostrato l'impossibilità o quanto meno la grave difficoltà di procurarsi altro locale che possa essere adibito all'uso di cui all'art. 1.

rispetto al proprietario, se, avuto riguardo alle sue condizioni personali o di famiglia, alle esigenze del conduttore debbano prevalere le imprescindibili necessità del proprietario;

b) nei riguardi della misura della pigione converrà tener presenti i mutamenti nella svalutazione della moneta in relazione all'inizio del contratto e alla sua durata successiva, l'importanza dei tributi ed oneri di ogni specie che gravano sulla proprietà fondiaria, i cambiamenti seguiti nello stato, nella situazione e in conseguenza nel valore dei locali affittati ed in ogni altro elemento inteso ad accrescerne o a ridurne il profitto.

La Commissione dovrà altresì usare particolari riguardi per quegli istituti ed esercizi che rispondendo a necessità d'ordine generale, sieno soggetti a speciali norme che ne determinino la ubicazione o influiscano sul loro reddito.

Nel calcolare la misura del fitto la Commissione dovrà aver cura di escludere ogni accrescimento del valore dell'ente derivante dall'avviamento industriale, commerciale e professionale dovuto all'opera del conduttore.

In quanto le parti non concordino diversamente, la determinazione dell'equa misura della pigione da parte della Commissione non avrà valore oltre l'anno della scadenza, di cui all'articolo 1.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Debbo fare una proposta che riguarda il semplice collocamento; poichè si è deciso di sospendere la discussione della lettera c) per riportarla all'articolo 6 credo si debba anche sospendere la deliberazione sul penultimo comma di questo articolo che si riferisce alla stessa materia dell'avviamento.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. È detto in modo identico.

EINAUDI, *relatore*. Per me è indifferente, poichè si era sospesa la discussione sulla lettera c). Se la votazione non pregiudica, sta bene.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Io ho ritenuto realmente e onestamente che l'Ufficio centrale avesse accettato il concetto di quest'ultimo comma.

EINAUDI, *relatore*. Accetto.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Allora va bene perchè è identico.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. La maggioranza dell'Ufficio centrale accetta questo penultimo comma, ma nel senso che questo non implichi approvazione dell'avviamento; soltanto che implichi la esclusione di ogni pagamento riguardo all'avviamento. Con questa dichiarazione si può votare insieme.

PRESIDENTE. Sta bene.

Su questo articolo è stato presentato anche un emendamento da parte del senatore Di Stefano. Con tale emendamento si propone che alla parola « ente » si sostituisca la parola « locale ».

Ha facoltà di parlare il senatore Di Stefano.

DI STEFANO. La ragione del mio emendamento è semplicissima. La parola « ente » nel linguaggio giuridico ha un significato speciale, che mal si adatta questo caso, in cui si tratta

di locale, adibito ad uso di commercio, professione, industria.

Dunque togliamo la parola « ente » e sostituiamo « locale », che è la parola adoperata in tutti gli articoli di questa legge.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Non ho nessuna difficoltà ad accettare tale emendamento.

EINAUDI, *relatore*. Anche l'Ufficio centrale accetta.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento del senatore Di Stefano, il quale propone che nel penultimo comma alla parola « ente » si sostituisca la parola « locale ».

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Ora pongo ai voti l'articolo 5 coll'emendamento ora approvato.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(È approvato).

Viene ora l'art. 6, al quale si unisce il comma c) dell'art. 3.

Prego il senatore, segretario, Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Art. 6.

Il conduttore cessato non avrà diritto a compenso di fronte al proprietario che riesca a trar profitto dell'avviamento da quegli procurato al negozio se non in quanto il predetto proprietario o il nuovo conduttore eserciti l'industria del cessato inquilino.

Art. 3.

c) gli eventuali compensi da assegnarsi al conduttore dal proprietario nell'ipotesi che questi o direttamente o con diverso conduttore riesca a trar profitto dell'avviamento procurato al negozio dal primo conduttore.

PRESIDENTE. La maggioranza dell'Ufficio centrale chiede la soppressione di questo articolo. Inoltre vi è l'emendamento del senatore Supino di cui do lettura:

« Il conduttore cessato avrà diritto a compenso di fronte al proprietario soltanto nel caso in cui questi ovvero il nuovo conduttore esercitino lo stesso commercio o la stessa industria ».

SALVIA, *dell'Ufficio centrale*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SALVIA, *dell'Ufficio centrale*. L'Ufficio centrale si è trovato in dissenso sulla questione contenuta nell'ultimo capoverso dell'art. 5 e dell'art. 6 del presente disegno di legge del testo ministeriale.

La maggioranza del nostro Ufficio ha deliberato di proporre al Senato la soppressione di queste due parti della legge. Viceversa la minoranza mantiene, aderisce ed accede al concetto del ministro, di riconoscere cioè — nella forma e nei modi indicati nelle relative disposizioni — l'entità economica e la difesa giuridica che richiede l'avviamento industriale e commerciale.

Alla minoranza incombe il dovere di dire brevemente le ragioni, per le quali la sua proposta deve prevalere nei voti di questa assemblea.

Già l'onor. ministro, nella discussione generale, accennò al fondamento ed all'origine economica dell'avviamento, il quale impropriamente si chiama proprietà commerciale. L'avviamento nasce dal lavoro, perchè attraverso un lungo periodo di attività mercantile il credito e la clientela di un'azienda si formano ed accrescono. Fenomeno singolare questo, che nasce dalla qualità professionale del commerciante, e che coll'andare del tempo si oggettiva e si rilega al locale. Per guisa che dopo un certo lasso di tempo può anche cessare di esistere l'antico commerciante o industriale: può, ad esempio, morire il proprietario dell'albergo o cedere ad altri l'esercizio, ed intanto la clientela già formata può permanere legata, connessa intimamente e indissolubilmente al locale.

È una forma non nuova, ma singolare di oggettivazione, che ha dato origine alla contesa, che oggi viene risolta dalla contrastata disposizione del disegno di legge ministeriale, cioè se l'accrescimento di valore costituito dall'avviamento debba andare a pro del proprietario dell'immobile, ove si esercitò il commercio, oppure a favore di coloro che col proprio lavoro e con la propria probità commerciale ebbero a costituire questa entità.

Ora io non credo che si sia detto bene, quando si è affermato che noi di straforo vogliamo dare

riconoscimento giuridico all'avviamento commerciale. L'avviamento commerciale, come tante altre cose nel campo del diritto mercantile, trova già nelle norme di diritto la sua tutela, di guisa che noi non introduciamo con questo articolo di legge una novità, ma facciamo soltanto l'applicazione di un principio che già esiste e che è regolato nella sua esplicazione dal diritto comune. Infatti tutto ciò che rappresenta forme e mezzi subdoli per togliere l'altrui avviamento commerciale, è represso dal diritto comune, perchè costituisce una forma di sleale concorrenza. Inoltre tutto ciò che costituisce valore economico costituito dall'avviamento commerciale viene determinato nelle libere contrattazioni dalle parti. Se non basta il rapporto giuridico contrattuale, sovviene l'uso; perchè è da ricordare che il legislatore, specialmente in materia commerciale, è un tardigrado e giunge sempre dopo che i fatti economici si sono svolti, per dare una formula giuridica a ciò che nella comune opinione del ceto commerciale le parti hanno di già creduto una regola disciplinatrice dei loro rapporti.

Insomma, l'avviamento commerciale è un valore economico creato col lavoro e già difeso dalla legge comune. O che si insidii all'altrui avviamento commerciale o che se ne formi oggetto di contrattazione, le norme di legge lo tutelano. In questo non vi è nessuna creazione nuova e nessun nuovo riconoscimento, ma l'applicazione specifica a questi casi particolari di principi che già esistono, e che costituiscono norme giuridiche. E nella prassi, e nei tanti casi che si sono presentati nei rapporti mercantili, l'avviamento è stato sempre considerato nella valutazione dell'azienda. Vi sono certi esercizi, ad esempio i ristoranti ed i *bars*, dove il valore dell'avviamento commerciale prevale sugli elementi materiali dell'azienda. Ciò conferma che l'avviamento rappresenta un cespite economico derivato dal lavoro continuamente speso e che ha il suo prezzo. Capitò anche a me una questione intorno ad una lesione in divisione ereditaria, in quanto che nella valutazione di un'azienda, che faceva parte di un patrimonio da dividere, l'avviamento non era stato considerato, mentre si erano tenuti presenti soltanto i singoli elementi materiali dell'azienda. E fu accertata, con perizia, il valore

approssimativo che doveva a questo elemento immateriale attribuirsi.

Esiste, adunque, questa forma di proprietà commerciale ed è regolata in tanti rapporti dalle norme di diritto comune. Ora, con la disposizione in esame, non si fa che estendere l'applicazione di questi principî. Infatti che cosa dicono in sostanza gli articoli 5 e 6 del disegno di legge ministeriale? Se per avventura il proprietario non voglia riconfermare l'affitto di un conduttore industriale o commerciale, egli normalmente nulla dovrà dare a costui per indennizzo del disperso avviamento. Il proprietario, cessata la locazione, esercita un suo diritto fittando ad altri il suo immobile; a nulla può, quindi, esser tenuto verso il conduttore cessante, perda pur costui, con lo sloggiare il frutto di molti anni di lavoro costituito dall'avviamento. Ma se, direttamente o per mezzo di un nuovo inquilino, il proprietario continua la stessa industria o lo stesso commercio del precedente conduttore, in questo caso trarrebbe indebito profitto da un valore accumulato dall'altrui lavoro; ed allora egli deve un indennizzo per questo arricchimento che farebbe a prezzo dell'altrui opera.

Il concetto del disegno di legge ministeriale risponde dunque ad un principio di giustizia; ed in sostanza è così misurato e corretto, che prevede le ipotesi nelle quali vi sarebbe un miglioramento occasionato dall'altrui lavoro e per così dire inscindibilmente legato al locale.

Ora il concetto dell'antico diritto che la proprietà immobiliare debba estendersi a tutti gli accessori può, nel caso, menare a conseguenze assurde. Non si tratta qui di un elemento connesso di proprietà materiale a proprietà materiale; si tratta invece d'un valore immateriale che, creato col lavoro, cessa col cessare dell'esercizio mercantile; di un valore, che esiste o risorge, soltanto quando lo stesso proprietario od un nuovo inquilino esercita un'industria od un commercio eguali a quello dell'inquilino precedente. Se noi, per evitare l'indebito arricchimento, abbiamo norme che danno financo al possessore di mala fede il diritto di chiedere la rivalsa e l'indennizzo per i miglioramenti fatti nell'altrui proprietà, non si sa in virtù di quale principio di giustizia si debba negare all'inquilino sloggiato, il cui lavoro viene sfruttato dal locatore con l'affitto ad altri che eser-

citi la stessa industria, in virtù di qual principio, dico, si debba negare a costui la rivalsa di quello che è suo.

Intendiamoci: il progetto di legge non dà indennizzo, quando si muta la destinazione del locale affittato; ma quando effettivamente, o direttamente o per mezzo di altri conduttori, si esercita la stessa industria, lo stesso commercio, in guisa che la clientela avviata a quell'esercizio permanga a vantaggio del locale. Nè si dica che è il nuovo conduttore che trae profitto del valore dell'avviamento, perché questi scontrerà tal profitto col maggior fitto che chiederà il locatore. E questo criterio dev'essere tenuto presente per l'ulteriore applicazione della legge.

Ora il relatore della maggioranza dell'Ufficio centrale non disconosce, nella sua relazione scritta e anche in quella orale, la base di questo diritto; nè può negare, egli che è così scrupoloso esaminatore dei fatti, l'esistenza di questo fatto della proprietà mercantile. Egli oppone diverse ragioni, o pregiudiziali o di ordine giuridico, all'accoglimento del concetto a cui s'informa il disegno di legge. Egli dice, anzitutto, che questa questione della proprietà commerciale non va decisa incidentalmente in una legge che mira a disciplinare le proroghe degli affitti dei negozi e delle botteghe; poichè andrebbe inquadrata in un progetto apposito con tutte le forme e con tutti i riconoscimenti, quasi aulici, di legge *ad hoc*.

Ma evidentemente l'argomento non colpisce giusto, poichè il sistema della legge non è nè deve essere un sistema scientifico.

Il legislatore parla quando deve dare una norma appropriata ai fatti; e poichè qui veniva precisamente a taglio la soluzione della questione, che in altri momenti non si presentava così viva, era opportuno che il legislatore l'avesse troncata con la sua parola.

Ma vi è poi un'osservazione più specifica, e che tocca più da vicino il tema. Noi abbiamo stabilito in uno dei disegni di legge di recente discussione che i locali destinati ad uso di albergo non possono esser riaffittati se non ad uso di albergo. Abbiamo, perciò, circoscritto il diritto del proprietario. Ora, quando va via l'antico inquilino albergatore e il proprietario deve locare il suo stabile ad altri, pure per uso di albergo, di necessità si verifica il fatto

lamentato, che cioè il nuovo inquilino sfrutterà l'avviamento costituito dal precedente albergatore col suo lavoro. Ora quale potrebbe essere la ragione di questo indebito arricchimento a vantaggio del proprietario, a favore del quale finisce col tornare il maggior profitto, in quanto che il proprietario farà scontare al nuovo inquilino col maggiore fitto l'avviamento prodotto dal lavoro del precedente inquilino? Nessuna. A me pare quindi che sul principio di giustizia, sul principio che nessuno si deve arricchire con danno altrui, e senza causa, sia fondato il concetto di dare un indennizzo o qualche eventuale compenso (come dice il disegno di legge) per l'avviamento effettivamente sfruttato dal nuovo inquilino o dall'antico proprietario.

Aggiunge il relatore della nostra Commissione, che sarà difficile ora che la moneta è così svalutata, andare a sceverare i diversi elementi di aumento del fitto, per isolare quello che trae origine dall'avviamento. Ma egli stesso poi riconosce che vi sono dei casi nei quali la differenza fra l'antico fitto dell'esercizio e il nuovo rappresenta già un prezzo che, in parte, sta a fronte dell'avviamento. Ora questa osservazione, me lo permetta il collega Einaudi, non è una osservazione di principio, di massima: si traduce in una questione di prova.

Ripeto, in tema di avviamento le origini dell'istituto sono nelle nostre antiche legislazioni statutarie. L'avviamento con tutte le forme, con tutti i modi di valutazione, con tutte le questioni a cui ha dato luogo, trova una larghissima letteratura presso i nostri antichi scrittori di diritto commerciale.

E, proprio in tema di valutazione, io ricordo che il vecchio Baldasseroni può rispondere alla obiezione del senatore Einaudi quando scrive: « questo avviamento, che si unisce ai fondi di negozio (fondi di negozio nel senso francese) è suscettivo di un prezzo stimabile a giudizio dell'uomo dabbene sullo stato della concorrenza e del credito, come decise la Rota fiorentina », Adunque è questione di prova, è questione di apprezzamento, è questione di valutazione. Non bisogna però per la maggiore o minore difficoltà della prova contraddire e denegare un principio.

Dice inoltre il relatore della maggioranza che, nel caso che si riconoscesse il diritto ad

ottenere un indennizzo per l'avviamento, questo sarebbe mettere un aggravio sui consumatori, perchè il nuovo esercente l'industria o il commercio, dovendo sborsare un prezzo maggiore a cagione dell'avviamento, farebbe ricadere questo maggior prezzo sugli avventori onde un coefficiente del più alto prezzo delle merci. Questa è la portata delle sue parole.

Ora a me pare che ci sia uno sbaglio nel formulare tale questione, poichè il nuovo esercente è fuori questione, in quanto che egli pagherà sempre un prezzo maggiore, che sta a fronte dell'avviamento. Qui si tratta solo di impedire che il proprietario abbia questo nuovo lucro maggiore che corrisponderebbe ad un valore da altri creato col proprio lavoro.

Quindi neanche questa, che poi non sarebbe una considerazione diretta a scardinare la base del diritto, nemmeno questa pare sia una considerazione veramente apprezzabile. Nè maggior valore può avere la considerazione di carattere fiscale pure addotta dal senatore Einaudi. Dice il relatore che in questa maniera si avrebbe eventualmente una diminuzione nei proventi tributari, poichè, dovendosi dividere la corrisposta per l'affitto in una parte che corrisponde al godimento dell'immobile e in un'altra che pagherebbe l'avviamento, sarebbe assoggettata ad imposta fondiaria nella prima parte e di ricchezza mobile nella seconda. E poichè la percentuale della imposta di ricchezza mobile è inferiore a quella della fondiaria ci sarebbe un minor gettito di imposte. Ma da quando in qua le questioni di mio e di tuo sono state risolte a base di maggiore o minor provento della finanza?

Non si ha diritto di denegare quello che ad altri spetta o attribuirlo a chi non tocca un valore per la semplice ragione che per tal modo ne guadagna la pubblica finanza. A me non pare perciò che questa considerazione di ordine tributario possa aver peso nella risoluzione della questione.

Nella discussione generale il senatore Loria e anche il ministro dell'industria e del commercio accennarono alla legge francese del 1919, che avrebbe data una norma analoga a quella che stiamo discutendo circa questa proprietà commerciale, come si chiama impropriamente l'avviamento.

Che io sappia, questa legge non è stata ancora

approvata dal Senato francese ma, approvata o no, io credo che non vi sia bisogno di ricorrere a legislazioni forestiere per rinvenire le norme disciplinatrici di questi rapporti, quando abbiamo qui in patria la culla del diritto commerciale. (*Approvazioni*).

Questa non è vanteria volgare, ma constatazione di un fatto, che anche gli stranieri riconoscono. Ricorderò, a memoria, poche parole di uno scrittore francese. Scrive il Fremery: « Se prendete in esame una qualsiasi istituzione di diritto commerciale e risalite il cammino fatto dalla migrazione delle idee, da qualunque punto moviate, giungerete sempre all'Italia ».

È proprio vero! Ed è così per l'avviamento commerciale come per tanti altri istituti in materia commerciale. È appunto per questo che la norma introdotta nel disegno ministeriale merita, secondo l'avviso della minoranza plauso e approvazione; perchè, ricongiungendo il diritto nuovo alle antiche tradizioni del diritto mercantile italiano, nel cozzo degli opposti interessi afferma e fa prevalere un alto principio di giustizia: *sum cuique tribuere*. (*Approvazioni*).

PRESIDENTE. Onorevole Supino, il suo emendamento investendo la questione di principio, desidera ella parlare sulla questione generale?

SUPINO. No.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Io non mi dorrò oltre misura se il Senato accoglierà l'istituto della proprietà commerciale, ma forse non è stato inutile che anche questa materia sia stata dibattuta, perchè è opportuno che si portino le ragioni da una parte e dall'altra e che esso non si introduca nella nostra legislazione senza ampio dibattito. Gli argomenti da me già esposti, sia per iscritto sia a voce, inizialmente, volevano controbattere gli argomenti portati dall'onorevole ministro dell'industria e del commercio e quelli del collega Salvia.

L'argomento fondamentale che è stato addotto è di natura giuridica; io l'avevo sorvolato alquanto perchè mi ero piuttosto trattenuto su argomenti d'indole economica e tributaria.

Ma anche dal punto di vista giuridico non posso non esprimere qualche dubbio intorno al

carattere così evidente dell'arricchimento della cosa altrui che starebbe a fondamento del riconoscimento della proprietà commerciale. Certamente bisogna riconoscere che il negoziante col suo lavoro ha creato un avviamento ed una nuova ricchezza; ma dallo stesso punto di vista giuridico non deve avere importanza il sapere se di questa ricchezza da lui creata egli non abbia già ottenuto un sufficiente compenso durante un certo periodo di tempo? Avrà avuto un triennio, un novennio di affitto e durante questo periodo ha, sì, lavorato, ma ha anche ottenuto dei redditi e questi sono stati sufficienti per compensarlo del lavoro che egli ha prestato e di quella ricchezza che egli ha fatto confluire nella sua azienda. Questo mi pare che debba essere l'elemento da tenersi in non piccola considerazione, perchè quando una certa persona ha ottenuto quanto gli spetta mi pare che debba ritenersi soddisfatto e non possa chiedere ad altri nulla di più. Il commerciante deve chiedere un compenso, che ha quasi la natura di un indennizzo se egli ha subito un danno; ma quando egli ha ottenuto un sufficiente arricchimento e un reddito che lo compensano del lavoro fatto, non vedo a prima vista la ragione di un ulteriore indennizzo per un danno che egli non ha subito. E che questo compenso sia sufficiente, lo si potrebbe arguire dalla circostanza che egli lo ha accettato, perchè era nelle condizioni del contratto intervenuto prima quella di contentarsi del reddito da ottenere durante il periodo della locazione. Tale compenso era stato previamente riconosciuto sufficiente da lui per compensarlo delle sue prestazioni. Dal punto di vista dell'arricchimento indebito, osservo che l'arricchimento indebito suppone che ci sia un impoverito e un arricchito a spese di quello; invece nel caso attuale il negoziante ha riconosciuto di essersi arricchito a sufficienza.

Ricorderò un altro argomento che mi lascia in dubbio: si dice che l'Istituto della proprietà commerciale è già tutelato dal diritto comune e non è una novità della nostra legislazione; se è così, perchè deve ancora essere tutelato in questa sede? Quale è la ragione di una simile disposizione, se esiste un diritto comune che già riconosce la proprietà commerciale? Mi sembra che si tratti di un semplice pleonasma che potrebbe anche essere di danno al nego-

ziente, che potrebbe vedersi denegato in virtù di questa legislazione speciale il diritto a quell'indennizzo che dal diritto comune gli sarebbe riconosciuto in una sfera più ampia.

Altre argomentazioni da me addotte sono state ribattute dal collega onorevole Salvia e dall'onorevole ministro dell'industria ma non a sufficienza.

Io avevo osservato che il momento presente è poco adatto per indurre questo istituto; è vero che si tratta di una questione di applicazione, ma il modo e il tempo in cui l'Istituto deve essere introdotto, deve avere influenza sulla sua introduzione *ex novo* nella nostra legislazione. E se un Istituto è più difficile da introdursi in un tempo piuttosto che in un altro, giova attendere il tempo in cui si presenteranno minori difficoltà; invece il momento attuale sembra il meno adatto, perchè data la svalutazione della moneta e il cambiamento dei valori che si sono verificati, risulta difficile la divisione tra il valore della situazione e il valore personale, tra ciò che il negoziante avrebbe conquistato anche pel semplice fatto di trovarsi in quella località e ciò che avrebbe potuto acquistare col suo lavoro e con la sua iniziativa personale.

L'altro argomento che ricordavo è anche fiscale; ripeto che io facevo un semplice quesito, perchè dicevo che, quando si tratta di rinunciare a delle entrate giova che il Governo, responsabile delle entrate maggiori o minori, dichiari apertamente che a questa rinuncia intende venire.

Ora una risposta a questo quesito non l'ho avuta; il quesito era netto: intende il Governo rinunciare a una parte delle entrate che oggi ricava dalla imposta sui fabbricati? Una risposta precisa non l'ho avuta, anche perchè bisogna distinguere nettamente a questo riguardo tra due imposte differenti; c'è l'imposta di ricchezza mobile, che colpisce l'avviamento e che esisteva prima, esiste adesso ed esisterà in avvenire senza varianti. Se il negoziante vende il negozio e ne ricava centomila lire di avviamento, resta pacifico che queste cento mila lire sono soggette, a suo carico, all'imposta di ricchezza mobile. Ma il mio quesito si riferisce non all'imposta da pagarsi dal negoziante che esce, ma all'imposta sui fabbricati che va pagata dal proprietario. Finora

quest'imposta sui fabbricati investe l'intero reddito del negozio. Se oggi si stabilisce legalmente il principio della proprietà commerciale, si riconoscerà che il fitto annuo del negozio, quello che sarà pagato dal nuovo conduttore al proprietario si scinde in due parti, una delle quali è il reddito mobiliare, l'altra il reddito edilizio e che la prima va tassata dall'imposta mobiliare, mentre solo il reddito edilizio resta soggetto all'imposta sui fabbricati. Accetta il Governo la conseguenza inevitabile che verrà per giurisprudenza da questa nuova norma introdotta? Se l'accetta non ho obiezioni a fare in merito.

Un argomento era stato addotto dal ministro dell'industria, ed è stato ripetuto anche dal collega Salvia, che cioè importa poco che l'avviamento sia o non sia pagato al proprietario nei rispetti dei clienti, ed è vero che il conduttore nuovo pagherà o il prezzo d'avviamento al conduttore cessante, ovvero, se non lo paga direttamente, pagherà un aumento di fitto al proprietario.

Ciò che accade adesso, è che si paga un aumento di fitto al proprietario, domani si pagherà un avviamento al conduttore cessante. È vero che non c'è differenza: tanto fa a pagare 100 mila lire subito, come cinque mila lire l'anno, dal punto di vista della quantità. Ma avevo osservato, e a questo attendevo una risposta, che esiste una differenza rispetto agli effetti tra il pagare 100 mila lire subito o cinque mila lire l'anno. Perchè, se la devono pagare 100 mila lire subito entrando nel negozio, solamente chi ha 100 mila lire pronte potrà fare il negoziante, quando invece si deve pagare cinque mila lire l'anno, e queste si ricaveranno facilmente dalla vendita, si avrà un maggior numero di persone che potranno fare i negozianti, e quindi una maggiore concorrenza che porterà a dei prezzi minori. Badi si che io non dico che direttamente un metodo o l'altro possa influire sui prezzi. I prezzi sono un dato primo, almeno fino a un certo punto. Non si pagano prezzi alti, perchè il negoziante deve pagare un fitto alto e un diritto di entrata cospicuo; ma viceversa si pagano fitti alti od entrate cospicue perchè i prezzi sono remuneratori.

Ma il metodo - fitto cresciuto o prezzo di entrata - esercita una influenza indiretta,

secondaria, sui prezzi. Se si deve solo pagare fitti cresciuti al proprietario, l'entrata all'esercizio del commercio è aperta, a tutti; se si paga l'entrata l'accesso al commercio si restringe. In un mondo di perfetti uomini economici non sarebbe così. In realtà, date le differenze di credito di cui godono gli uomini, le varie loro posizioni iniziali, è così.

Queste sono le osservazioni che mi ero permesso di fare, e questi sono i dubbi che ho creduto bene di porre anche per cooperare a che questa discussione conducesse a dei risultati non improvvisati.

DE BLASIO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

DE BLASIO. Onorevoli colleghi. Io non so come si possa dubitare della esattezza e giustizia delle osservazioni fatte dalla minoranza dell'Ufficio centrale, quando si tenga presente lo scopo che s'è prefisso il legislatore nel dettare l'ultima parte dell'articolo 3, che si connette all'ultimo capoverso dell'articolo 6.

Lo scopo è d'impedire che un proprietario di mala fede, o direttamente, o d'accordo con un terzo, spogli il suo inquilino di quella proprietà industriale che ha acquistata coll'attività e col lavoro e che, in commercio, è contraddistinta col nome di avviamento e di accorsatura. Se questo è lo scopo, e se esso è giusto, l'inquilino non può non essere protetto dalla legge. Tutto sta a vedere (e sarà questione di prova) se l'inquilino potrà dimostrare la mala fede del proprietario, se riuscirà a provare che questi voglia sostituirsi a lui o farlo sostituire, nella bottega, da altri, per trarre profitto dall'avviamento, e quindi della più numerosa clientela che ha procurata alla ditta, col dare uno svolgimento più ampio e più avveduto agli affari del suo commercio, o all'industria che avrà, per lunga serie di anni, esercitata. Ma quando questa prova raggiungesse, nessuno potrebbe, senza essere ingiusto, dubitare del diritto che lo assiste di essere protetto dalla morale e dal diritto; nessuno potrà negargli garanzia e difesa dalla cupidigia del suo padrone di casa e dalla ingordigia del terzo, che, d'accordo col primo, volessero spogliarlo d'un patrimonio che egli ha saputo acquistarsi coll'abilità e col lavoro.

Prego il Senato di tener presente quanto è scritto nella lettera c dell'art. 6. Tenendo pre-

senti le due disposizioni vedrà il Senato, in modo evidente, che lo scopo del legislatore è stato appunto quello a cui ho accennato dianzi, e cioè di proteggere l'inquilino dalla malizia del proprietario o di un terzo, o dalla mala fede di entrambi.

L'articolo 3 dice: « gli eventuali compensi da assegnarsi al conduttore dal proprietario, nell'ipotesi che questi o direttamente, o con diverso conduttore, (non dice, notino signori senatori: ottenga un vantaggio, non dice « consegua il profitto che si ricava dal magazzino di sua proprietà », ma dice: « riesca a trarre profitto dall'avviamento procurato al negozio dal primo conduttore ». Il dire « riesca » significa il raggiungimento del losco fine, per coperta via, o con arti subdole, tanto da parte del proprietario che di un terzo, se l'uno e l'altro ottengano l'intento di spogliare l'inquilino. Ove si ponga mente alla parola espressiva della legge, parrà quasi di assistere al colloquio d'intesa fra i due. Io e tu divideremo il guadagno che trae, l'inquilino dall'accorsatura che ha saputo procurare al suo commercio; darai a me una pigione più alta, e tu, largamente guadagnando dall'esercizio del negozio, ti rimborserai e profitterai a tua volta.

È poi degno di considerazione che la legge, a garanzia del proprietario e del nuovo inquilino, stabilisce, che intanto potrà a loro danno spiegarsi un'azione di risarcimento, in quanto nella bottega o magazzino da cui è uscito l'antico conduttore, venga ad esercitarsi dal padrone o dal nuovo conduttore, la stessa industria od il medesimo commercio. Difatti nell'articolo 6 si soggiunge « il conduttore cessato non avrà diritto a compenso di fronte al proprietario che riesca (si ripete un'altra volta la frase significativa che rispecchia l'intento di carpire, di trarre una indebita utilità, di avvantaggiarsi insomma a danno di altri) riesca a trarre profitto dall'avviamento che quegli ha procurato al negozio, se non in quanto il predetto proprietario, o il nuovo conduttore esercitino l'industria del cessato inquilino ».

In questo caso ci si trova di fronte a un classico esempio di mala fede, di fronte ad un quasi delitto se non di un delitto addirittura; ci si trova di fronte ad una truffa indiretta, colla sola differenza che mentre per la truffa vera e propria occorrono rigiri fraudolenti atti

ad ingannare l'altrui buona fede, ed a carpire la roba altrui, qui basta la macchinazione ed il conseguimento di un indebito arricchimento, senza che vi sia, come nella frode, il fatto materiale di carpire, di impossessarsi della roba d'altri, togliendola dalle mani o dall'attività patrimoniale del possessore.

Se questo è il concetto di chi ha dettata la legge, io mi domando: occorre, per risolvere la questione, una disamina così dotta, così alta, profonda ed elevata come quella che è stata fatta dall'esimio prof. Salvia della minoranza dell'Ufficio centrale e dall'insigne prof. Einaudi della maggioranza?

Noi, senza bisogno di sollevarci alle altezze spirituali del diritto, in materia civile e commerciale, e senza bisogno di ricorrere alla dottrina dei trattatisti, alla sapienza dei giuristi, dei dottori ecc., senza compulsare la giurisprudenza antica e recente della Rota Romana e delle Cassazioni del Regno, crediamo di potere con una tassativa disposizione di legge risolvere la questione che si agita, con la disposizione cioè dell'art. 1151 del Codice civile che detta così:

« Ogni fatto dell'uomo che arreca danno ad altri, obbliga quello per colpa del quale è avvenuto, a risarcire il danno ».

È chiaro che pur quando non si approvasero gli articoli 3 e 6 della nuova legge vi sarebbe sempre il ricordato articolo del Codice civile che, in tema di colpa, provvede al risarcimento.

Or se gli articoli 3 e 6 sono dettati con giusti e nobili intendimenti e sono informati agli stessi concetti del Codice civile, io non comprendo perchè non si debbano approvare. Che male c'è ad amalgamare la nuova legge col Codice? Se essa ha sconvolto tutto il Codice civile in materia di locazione e conduzione di fondi rustici ed urbani, è una vera fortuna che di qualche disposizione almeno del Codice si avvalga il novello legislatore, per un'opera di equità e di giustizia, quale è quella di risarcire un inquilino spogliato di un suo diritto assoluto, e cioè della proprietà immateriale dell'accorsamento del suo commercio.

Ma indipendentemente da questa legge, se il conduttore di un negozio, formulando una citazione si rivolgesse al magistrato e dicesse: con la mia attività, con la mia industria, col mio

lavoro avevo ottenuto di migliorare i miei affari in commercio; guadagnavo discretamente da poter vivere onestamente con la mia famiglia e mettere forse anche da parte qualche cosa e progredire sempre di più: un bel giorno il proprietario, della mia bottega, non già perchè ne avesse bisogno, mi ha licenziato, e ciò ha fatto perchè sapeva del prospero avviamento del mio negozio ed ha voluto spogliarmene; dimostrerò che questi sono stati i suoi bassi intendimenti; dimostrerò che ha agito in mala fede. Chi potrebbe, in questo stato di cose, impedirgli di chiedere il dovuto risarcimento. E se dimostrasse il suo assunto, chi quel risarcimento gli negherebbe?

In una sola cosa potrò dissentire dall'egregio e valoroso collega Salvia della minoranza. Data l'ipotesi che il proprietario mandasse via l'inquilino e lo sostituisse nello stesso negozio, e ciò non facesse in mala fede e per approfittare dell'avviamento, avrebbe l'inquilino diritto a risarcimento? Io non lo credo. Ad ogni modo la cosa sarebbe per lo meno molto dubbia e perciò vorrei che l'articolo fosse più chiaro.

La legge vuole impedire la frode e questa non può sussistere senza raggiro.

Il proprietario in buona fede che nel magazzino già tenuto dal suo pignone istallasse la stessa industria, sarebbe, a mio avviso, nel suo pieno diritto, e nessun risarcimento gli si potrebbe chiedere per l'avviamento di cui si avvantaggiasse.

D'altronde, chi prende in affitto un magazzino sa che al termine della locazione dovrà lasciarlo e con esso lasciare l'accorsatura. Se la perderà senza malizia altrui, il danno cadrà su di lui.

Se il padrone della casa se ne avvantaggerà, sarà suo il profitto, come sarà suo il danno se la casa resterà screditata.

Chi esercita il suo diritto non offende alcuno.

Offenderebbe il padrone di casa i diritti dell'inquilino, se maliziosamente lo scacciasse per appropriarsi dell'avviamento.

La prova della malizia o della buona fede servirà di guida al magistrato nel decidere.

AMERO D'ASTE, *presidente dell'Ufficio centrale*. Chiedo di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

AMERO D'ASTE, *presidente dell'Ufficio centrale*. Dirò due sole parole. Noi qui discutiamo una legge provvisoria di facilitazione ai commercianti. Ora io domando: è possibile che in una legge provvisoria s'introduca una cosa così grave come l'avviamento commerciale? Si parla del proprietario che affitta o che prende egli stesso la bottega e ne ricava profitto, deve pagare un avviamento; ma ora, con la svalutazione della moneta, tutte le botteghe si affitteranno ad un prezzo superiore e tutti diranno di aver diritto all'avviamento. Se la dimostrazione si limitasse a ciò che ha detto l'onorevole senatore Di Blasio, io sarei felicissimo che fosse applicata e non avrei difficoltà a convenirne; ma allora basta il Codice civile, non vi è bisogno di una legge speciale. Mi pare che per quanto ha detto l'on. Di Blasio l'avviamento in questa legge provvisoria si dovrebbe sopprimere; se si crede di metterlo, facciamo una legge speciale, ma escludiamo i contratti in corso, perchè se il proprietario avesse saputo che gli veniva sulle spalle quest'onere, si sarebbe cautelato nel contratto. Noi abbiamo fatto già tante facilitazioni a questi commercianti che hanno guadagnato durante la guerra tutto quello che hanno voluto, e non è giusto di mettere ora questo nuovo onere ai proprietari. Sostengo dunque che si debba abolire l'art. 6 ed il comma c).

LORIA. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

LORIA. Mi è parso che in questa discussione alcuni oratori abbiano accennato al pericolo, che l'infliggere il pagamento del prezzo di avviamento al nuovo conduttore, il quale assuma un negozio, possa avere influenza ad accrescere il prezzo dei prodotti. Mi è parso che ciò sia stato ammesso incidentalmente dallo stesso onorevole Salvia....

SALVIA, *dell'Ufficio centrale*. L'ho combattuto.

LORIA. Se ciò fosse vero, sarebbe questo un argomento non teorico ma molto pratico contro la proposta dalla minoranza dell'Ufficio centrale, in quanto che in un momento come questo, in cui i prezzi tendono così deplorabilmente all'aumento, introdurre un istituto, per quanto giusto si voglia, che riuscirebbe ad inasprire notevolmente i prezzi, sarebbe per lo meno poco opportuno; quindi le ragioni di giu-

stizia e di morale rimarrebbero gravemente so-praffatte da un argomento economico di opportunità.

Ora ci tengo ad affermare che la mia salda e profonda convinzione è che l'obbligo del pagamento del prezzo di avviamento da parte del nuovo subingrediente nel negozio, non possa avere alcuna influenza sul prezzo dei prodotti; poichè questo si stabilisce fin dapprima a quel punto che dà al negoziante il massimo guadagno. Quanto all'onere, che si infligge o no al subingrediente di pagare il prezzo dell'avviamento; quanto al fatto che il vantaggio dell'avviamento sia usufruito dal proprietario, dal conduttore attuale, o dal conduttore uscente, ciò non ha nè può avere alcuna influenza sul livello dei prezzi, e si limita a determinare una diversa redistribuzione del lucro, emergente dal livello dei prezzi prestabilito, fra i vari partecipi alla contrattazione. Ritengo perciò che il Senato possa pienamente tranquillizzare i propri scrupoli a tale riguardo, pensando che il provvedimento tanto conforme a giustizia, difeso dalla minoranza dell'ufficio centrale, non darà luogo ad alcun inasprimento nel prezzo delle merci. E questo mi sembra un argomento pratico molto efficace a favore del disegno di legge.

Il senatore Salvia ha poi messo in dubbio l'esistenza della legge francese sull'avviamento: ma io posso assicurargli che tale legge esiste e che si trova riprodotta negli atti dell'ultimo congresso dei commercianti. Essa sancisce le stesse disposizioni del disegno di legge presente, cioè che quando il proprietario od il nuovo conduttore venga a locupletarsi in seguito all'aumento di clientela od all'avviamento creato dal locatario uscente, esso debba a questo un congruo indennizzo.

GAROFALO. Questa legge non è stata ancora approvata dal Senato francese.

LORIA. Sì, ma è stata già votata dalla Camera.

SUPINO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

SUPINO. Dopo quello che così autorevolmente è stato detto nella discussione generale sia dall'onorevole ministro dell'industria e commercio sia dal senatore Salvia, a favore della proprietà commerciale io non desiderava intervenire in questa discussione, sembrandomi ormai di-

mostrato che l'istituto della proprietà commerciale non è se non una legittima applicazione del principio dell'indebito arricchimento. Tuttavia dirò poche parole per replicare a due obiezioni dell'illustre relatore.

In primo luogo il relatore ha detto che non si può parlare di indebito arricchimento, perchè il conduttore ha ormai tratto profitto dall'esercizio, il guadagno lo ha già fatto. Io mi permetto osservare che se è vero che il conduttore ha già fatto il guadagno, col maggior prezzo conseguito nella vendita delle merci, è pur vero che il valore dell'avviamento è opera dello stesso conduttore e quindi non è giusto che vada a profitto del proprietario, il quale, in questo modo, verrebbe ad arricchirsi indebitamente.

Un altro argomento che può fare una certa impressione è quello che il nuovo conduttore sul quale ricadrà il prezzo dell'avviamento se ne rivarrà aumentando il prezzo delle merci, così il prezzo dell'avviamento ricadrebbe in sostanza sul consumatore. A questa obiezione ha già risposto il senatore Loria invocando le leggi economiche sulla formazione dei prezzi; io mi limito ad aggiungere un'altra osservazione, e cioè che il conduttore per effetto dell'avviamento vedrà prosperare l'azienda, e nel gran numero degli affari troverà sufficiente compenso, senza che gli occorra rivalersene sul prezzo delle merci in modo tale da danneggiare i consumatori.

In conclusione mentre consento intorno al principio della proprietà commerciale, mi associo completamente a quanto a detto il relatore circa la necessità di regolare al più presto in modo completo siffatto istituto; ciò per altro non toglie che in questa occasione si possa incidentalmente stabilire il principio, salvo a regolarlo completamente in seguito.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Onorevoli senatori. Io cercherò anzi tutto di essere molto breve. Non è questa un'assemblea che abbia bisogno dei miei argomenti per decidere sopra una questione, che è già stata dibattuta ed è presente alla dottrina e all'esperienza, così profonda, del Senato.

Poche parole per ringraziare l'onorevole se-

natore Salvia della minoranza dell'Ufficio centrale. Egli ha illustrato la questione con vera dottrina e con un sapiente senso giuridico, oltre che con un criterio d'opportunità altamente lodevole nei difficili momenti che noi attraversiamo. E ringrazio pure il senatore De Blasio che ha voluto con la sua grande autorità aggiungere importanti argomenti a quelli addotti dal senatore Salvia, dal senatore Supino e dal senatore Loria nel lungo corso di questa discussione. Il senatore De Blasio ha fatto appello a principi d'ordine generale a cui tutti noi dobbiamo inchinarci. Come egli ben disse, il caso che viene disciplinato da questo modesto disegno di legge non è che un'applicazione dell'indebito arricchimento. Che questo indebito arricchimento avvenga con una frode civile, o per effetto di una malizia degna di pena, quando esso si verifica, è naturale che non possa se non recar danno. Il fatto che è indebito, mostra evidentemente la mala volontà di chi ne profitta. L'onorevole senatore De Blasio ha sostenuto che ogni proprietà deve essere garantita. È questo un principio applicabile a tutte le forme di proprietà non soltanto per le più antiche, ma anche per quelle che si sviluppano nell'evoluzione dei tempi. È invero troppo noto, come nel concetto di proprietà siano andate raccogliendosi forme diverse, man mano si riconosceva l'origine a cui la proprietà si connette. Non soltanto la proprietà fondiaria, ma la proprietà intellettuale e tutte le altre forme moderne in cui la proprietà si estrinseca.

Contro il concetto del Governo sono stati opposti argomenti giuridici, argomenti di opportunità e argomenti economici.

Argomenti giuridici. Noto anzitutto come l'onorevole relatore, ha mostrato una notevole temperanza nel combattere la proposta e nel difendere i concetti della maggioranza dell'Ufficio centrale. Egli ha introdotto anche in certo modo qualche temperamento nelle obiezioni sollevate nel primo periodo della discussione. Ciò serve a dimostrare come lo studio ulteriore della questione abbia fatto una notevole impressione sopra un uomo, come l'onorevole relatore, abituato agli studi e tratto per dir così a far giustizia dei suoi stessi argomenti. Non di meno egli ha insistito sur un'obiezione d'ordine giuridico già combattuta dall'onore-

vole Supino, in quanto arriva a sostenere che l'«inquilino» abbia già avuto un compenso durante il corso della locazione per i guadagni conseguiti dal suo lavoro, donde gli verrebbe a mancare ogni ragione ad ottenere un compenso per il fatto dell'avviamento in caso di abbandono del locale. Ora mi permetta l'onorevole relatore di dire che qui si affacciano due ipotesi diverse. Altro è il guadagno che ricava l'inquilino dal lavoro durante il periodo della locazione, altro è il reddito particolare che si aggiunge al locale per quella dote speciale di di probità e di coscienza del conduttore, che hanno prodotto il valore dell'avviamento. L'avviamento è un valore che sta a sè ed è indipendente dall'attività spiegata dall'inquilino durante il periodo della locazione. L'avviamento è qualche cosa di patrimoniale; è un patrimonio che viene in qualche modo mantenuto dall'inquilino in suo favore se gli viene per questo fatto concesso un compenso, ma va a favore del proprietario o del nuovo conduttore se il vecchio inquilino non è per questo fatto compensato. Vi sono dunque due oggetti distinti che non si possono confondere. In poche parole altro è il reddito che ricava l'inquilino nel periodo di locazione, altro è il nuovo valore che si è aggiunto al locale in causa appunto di tutte quelle sue doti onde fu accreditato presso i terzi.

Si dice ancora: dal momento che questo vostro principio è già riconosciuto dal diritto comune perchè volete introdurre una nuova disposizione? Questa nuova disposizione è un pleonasma. Io ricordo come sia appunto una manifestazione del processo della legislazione quella di fissare taluni principi e di stabilirne le applicazioni a mano a mano che se ne presentano le occasioni. La legislazione è partita, direi quasi, dai pochi testi delle XII tavole, per arrivare ai Codici moderni che comprendono migliaia di articoli, e ciò anche perchè man mano che i fatti si sono specificati, fu necessario di applicare determinati principi riconsacrando il concetto presentato dell'inizio come una semplice formula. Ecco perchè nello svolgimento della vita economica si presentano talune ipotesi per le quali è necessario di confermare l'applicazione di un principio. Il legislatore vi interviene anche per rendere meno difficile l'opera del magistrato.

L'onorevole senatore Amero d'Aste ha voluto insistere sul concetto che si tratta di una legge provvisoria e che non è opportuno in questa occasione introdurre nuove disposizioni. Ma egregiamente ha risposto l'onorevole Salvia che non si tratta di una nuova istituzione o di una creazione, ma si tratta dell'applicazione ad un nuovo caso di un principio già esistente. Come dissi or ora, tale ufficio spetta al legislatore. Nè dica l'onorevole Amero d'Aste, che si crei un nuovo onere al proprietario. Questo concetto dell'onere al proprietario angustia taluni membri di questo Alto Consesso. Non è questione di oneri al proprietario, perchè il proprietario è compensato, onor. Amero d'Aste è compensato dal fatto che il nuovo conduttore gli dà un fitto più alto o dall'esercizio dell'antecedente industria da lui stesso condotta. Questo è il punto. Non è che si domandi al proprietario un compenso in qualunque caso un conduttore abbia creato a sè stesso un avviamento; il compenso gli si richiede soltanto quando il proprietario approfitta dell'avviamento conseguito dal cessato conduttore, sia esercitando lui stesso l'identica industria, sia consentendo il locale affittato prima dal cessato inquilino ad un nuovo conduttore che eserciti la stessa industria. Perciò in tal caso il contratto col nuovo conduttore non porta per il proprietario onere alcuno, ma gli porta un vantaggio, perchè o gli viene pagato un affitto più alto o egli ritira un profitto proprio più elevato.

E qui si presenta la questione di opportunità avanzata dal senatore Einaudi. Si dice: il momento presente è inopportuno. Inopportuno? Tutt'altro, è anzi opportunissimo, perchè noi combattiamo una frode che viene compiuta, un atto vergognoso consumato da alcuni proprietari. Noi, onorevoli senatori, attraversiamo un periodo di grandi difficoltà, nelle quali per insuperabili vicende di prezzi, per artificiose possibilità di guadagni considerevoli sono negletti certi concetti morali anche da parte dei ceti migliori, anche da parte dei ceti più rispettabili, abituati a sentimenti di vera educazione, di vera morale. Questa smania dei grossi guadagni attrae tutti o per lo meno moltissimi.

Perciò siamo spettatori di misfatti o di colpe che in tempi normali non si potevano avvertire, non erano notati, non erano rivelati. Ecco

perchè in questo momento noi troviamo opportuno di colpirli; e, come ho già detto nella precedente discussione, dal momento che furono argomento di divieto e di nullità gli atti dei conduttori, i quali si giovavano di un fitto modesto per cedersi l'un l'altro un dato contratto, così colpiamo quei proprietari i quali lucrano sull'avviamento dei conduttori.

Non insisto poi sulla questione della valutazione della moneta perchè, come ha detto egregiamente l'onorevole Salvia, è questione di difficoltà di prova, e nulla ha che fare nei riguardi del principio ora in discussione.

Infine noto che l'argomento di carattere tributario sollevato dal senatore Einaudi ha trovato già nel mio precedente discorso la propria confutazione. Egli dichiara che attende una risposta. Ebbene: io gli rispondo ancora, che il suo errore consiste nel credere che questo reddito, che si procura il proprietario affittando il suo negozio a un conduttore che esercita la stessa industria del cessato conduttore, non è un solo reddito, ma si risolve in due: uno mobiliare, e l'altro edilizio. Soltanto il reddito edilizio entrerà nel ruolo della imposta sui fabbricati, quindi nessuna perdita da parte del proprietario, nessun abbandono egli deve fare.

Un'ultima osservazione; non voglio tediare ulteriormente il Senato che è già stanco del lungo dibattito. Un'ultima osservazione, onorevoli senatori, e poi ho finito. Essa, riguarda la questione della incidenza del compenso a carico dei consumatori. Già il senatore Loria ha avvertito con la sua grande autorità, che non vi è alcuna possibilità di incidenza o di ripercussione sui prezzi. Io voglio andare più al fondo, se è possibile, dell'argomento. Supponiamo dunque che sia stato pagato da parte del nuovo conduttore un compenso al cessato conduttore. Posto pure che esso sia un capitale: forse che questo capitale andrà a cadere sui prezzi dei consumatori? Ma niente affatto. Difatti questo capitale entra nel complesso dei capitali impiegati dall'esercente del negozio; e siffatti capitali saranno rappresentati nel costo con un determinato saggio di ammortamento. A sua volta il saggio di ammortamento di fronte alla concorrenza che avviene tra i capitali nel mercato dei prestiti, si elide tosto che si sviluppa ed aumenta il capitale disponibile.

Esso quindi non si ripercuoterà a carico degli esercenti in quanto la stessa concorrenza distrugge la possibilità della ripercussione.

REBAUDENGO. Ma se il proprietario deve pagare l'imposta sui fabbricati!

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Se è pagata dal proprietario, il proprietario non fa che una restituzione di quello che ha ricevuto dal conduttore.

REBAUDENGO. Ma...

PRESIDENTE. Non interrompa.

REBAUDENGO. Domando di parlare.

PRESIDENTE. A suo tempo ne avrà facoltà, ma non persista nel sistema dell'interruzione.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Io credo che il Governo abbia fatto opera giusta ed illuminata presentando questa proposta al vostro esame, proposta che risponde ad una corrente autorevolissima della pubblica opinione. Anche quest'oggi ho ricevuto manifestazioni da parte di città importanti, quali Bologna, Firenze ed altre favorevoli al disegno di legge. Il prefetto di Firenze, con un telegramma, ha fatto voto che il disegno sia approvato, perchè esso risponde alle tradizioni di quella nobile città. Io spero che il Senato vorrà fare onore a un principio che si piega agli indirizzi più riputati del nostro diritto, e, ove fosse introdotto, farebbe onore alla nostra legislazione. (*Approvazioni*).

Voci. Chiusura!

PRESIDENTE. Pongo ai voti la chiusura della discussione sull'art. 6.

Chi l'approva si alzi.

(Approvata).

REBAUDENGO. Io aveva domandato di parlare.

PRESIDENTE. Il Senato ha votata la chiusura, quindi devo interrogarlo per sapere se intende lasciarle il diritto di parlare.

Chi consente che il senatore Rebaudengo parli è pregato di alzarsi.

Il Senato consente.

PRESIDENTE. Ha facoltà di parlare l'onorevole Rebaudengo.

REBAUDENGO. Domando scusa al Senato della mia interruzione: trattasi di uno scatto, che non seppi dominare. La mia modesta intelligenza mal si presta a seguire l'onorevole ministro e l'onor. Loria nelle loro elevate argomentazioni. Essa fu invece colpita dalle

frasi semplici dell'onorevole Presidente e dell'onorevole relatore dell'Ufficio centrale. Allo stato della discussione, per avere norma nel mio voto, desidererei ottenere dalla cortesia dell'onorevole ministro precisa risposta a due quesiti.

Nel caso di aumento di fitto susseguente a pagamento di compenso per avviamento sarà — come giustizia esigerebbe — questo aumento riconosciuto non soggetto a imposta fabbricati quando avrà luogo la revisione dei redditi agli effetti di questa imposta?

E qualora — come in fatto non tanto raramente potrà avvenire — l'antico inquilino, dopo avere percepito dall'antico proprietario compenso per avviamento, venisse ad installarsi in una bottega di un edificio contiguo o almeno prossimo a quello dove precedentemente esercitava la sua industria o il suo commercio, sarà l'antico proprietario in facoltà di chiedere e conseguire la restituzione, a mio avviso doverosa, del compenso poco prima sborsato?

Temo che l'attuazione del principio — attraente in teoria — della proprietà commerciale, quale è prospettato nell'articolo in esame, possa incontrare non poche e non piccole difficoltà e dare luogo a numerose controversie: trattasi al postutto di riforma grave, a mio sommesso avviso non sufficientemente matura, in ogni caso non da sanzionarsi in una legge di natura transeunte, come quella di cui discutiamo le disposizioni.

Parmi quindi opportuna e savia la proposta della maggioranza dell'Ufficio centrale. Ad ogni modo sarò grato all'onorevole ministro se si compiacerà illuminarmi in merito ai due punti su cui mi permisi chiamare la sua attenzione.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. I due quesiti che mi sono stati posti dall'onor. Rebaudengo trovano la loro risposta sia in quanto è stato osservato nella discussione generale, sia in quanto potrò aggiungere ora.

Nei riguardi del reddito dei fabbricati non vi è alcun aumento di reddito per il fatto che il nuovo conduttore paghi un fitto più alto al proprietario, imperocchè quel fitto maggiore, che si dimostri sia pagato a titolo di avviamento, è un reddito mobiliare, non derivante

dalla qualità o dalle condizioni edilizie del locale. È un reddito derivante dall'abilità del conduttore che ha reso possibile...

REBAUDENGO. Ma...

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Mi lasci finire!

PRESIDENTE. Onorevole Rebaudengo, permetta che l'onorevole ministro esponga la sua opinione.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Supponiamo che sia stabilito un fitto di 20,000 lire; su questo fitto supponiamo che ci siano cinque mila lire in conseguenza dell'avviamento; il reddito edilizio sarà di lire 15,000, le cinque mila lire rimanenti costituiscono reddito mobiliare, e come tale va tassato, non come reddito imponibile del fabbricato. Dunque non vi è possibilità, come ho ripetuto all'onorevole senatore Einaudi nella prima discussione, che il reddito edilizio sia aumentato: esso rimane inalterato.

Non bisogna confondere il nome di un reddito con la natura del reddito. Vi sono redditi edilizi e vi sono redditi mobiliari. Il compenso, che il proprietario riscuote o dal nuovo conduttore o da sè stesso, esercitando l'industria del vecchio inquilino, non è edilizio.

Quando alla seconda domanda essa è una questione di fatto: ove il precedente conduttore si collochi in un locale vicino, molto probabilmente il giudice dichiarerà che nessun compenso gli spetta, perchè ha in qualche modo usufruito della situazione collocandosi vicino al vecchio locale.

Dunque il rilievo dell'onorevole senatore Rebaudengo non può essere opposto alla mia tesi.

POLACCO. Domando di parlare per una dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

POLACCO. Favorevolissimo al principio della proprietà commerciale, mi rammaricherei se lo vedessi introdotto, come si è pur fatto per tanti altri principii di non minore gravità, in un decreto-legge che avesse avuto già la sua attuazione. Noi siamo invece davanti a un disegno di legge e abbiamo potuto approfondire la questione che era del tutto impregiudicata e ne abbiamo potuto fare così ampia discussione, benchè si dicesse da alcuni che *non erat hic locus*, da essere stata chiesta e deliberata la

chiusura, perchè è parso che l'argomento fosse oramai completamente approfondito.

Io non ho scrupolo che entri ora questo principio, come si dice da molti, di straforo, nella nostra legislazione, ma non disconosco che nella pratica attuazione potrà dar luogo a delle difficoltà, il superare le quali è compito tuttavia delle Commissioni arbitrali stabilite in questo disegno di legge. Esse dovranno sempre giudicare, già lo si è stabilito, con tutta equità. Così, per esempio, nel caso prospettato dall'onor. collega Rebaudengo, esse certamente modereranno l'entità del compenso dovuto a colui che teneva il primo negozio, nel quale ha pur incorporato quel tal valore ch'è dato dall'avviamento, per ciò che egli stesso oggi trasporti il suo commercio con prospere sorti, e con tutta o quasi tutta la sua vecchia clientela, in altri locali.

Il principio dunque non si può combattere e merita di essere affermato in occasione di questa legge. Di tale principio o di qualche cosa di analogo si dovrebbe forse occuparsi anche fuori di questi rapporti: per esempio, a proposito di aziende non commerciali, ma agricole, delle miglorie introdotte dal fittavolo... (*Commenti*).

PRESIDENTE. Onorevole Polacco, la prego di attenersi alla dichiarazione di voto.

POLACCO. Anche per questo dunque sarebbe, a mio avviso, necessario che, dopo che sia stato genericamente affermato in questa occasione il principio, il Governo presentasse altro disegno di legge per regolarlo in tutti i particolari e in tutte le modalità ad esso relative.

In questo senso mi permetterei di presentare un ordine del giorno così concepito:

« Il Senato, compreso delle ragioni di giustizia che suffragano il principio della cosiddetta proprietà commerciale, pur aderendo ad affermarla in occasione del presente disegno di legge, sollecita il Governo a presentare al più presto altro apposito disegno di legge, che regoli il principio stesso in tutte le sue modalità ».

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Dichiaro di accettare l'ordine del giorno dell'onor. senatore Polacco e lo ringrazio della proposta che fa al Senato.

PRESIDENTE. L'onorevole senatore Supino aveva proposto un articolo sostitutivo, uguale

nella sostanza a quello del Governo, ma diverso nella forma.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Mi pare che sia questione di forma. Accetto la formula proposta del senatore Supino.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'articolo 6, nella formula proposta dall'onorevole Supino e accettata dal Governo e dalla minoranza dell'Ufficio centrale).

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Dopo prova e controprova è approvato).

Ora c'è l'ordine del giorno del senatore Polacco accettato dal Governo, al quale si associa il senatore Supino, che rileggo:

« Il Senato, compreso delle ragioni di giustizia che suffragano il principio della cosiddetta proprietà commerciale, pur aderendo ad affermarlo in occasione del presente disegno di legge, sollecita il Governo a presentare al più presto un altro apposito disegno di legge che regoli il principio stesso in tutte le sue modalità ».

Pongo ai voti questo ordine del giorno.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Ora viene l'inciso c), dell'articolo 3, che rileggo:

c) gli eventuali compensi da assegnarsi al conduttore dal proprietario nell'ipotesi che questi o direttamente o con diverso conduttore riesca a trar profitto dell'avviamento procurato al negozio dal primo conduttore,

Pongo ai voti questo inciso.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvato).

Art. 7.

Nell'eventualità di una rinnovazione del contratto di locazione in seguito a giudizio della Commissione arbitrale, è nullo di diritto qualunque contratto di cessione o di subaffitto di negozio da parte del conduttore, che avvenga senza consenso del proprietario. In tal caso questi potrà ottenere dal pretore competente l'applicazione delle norme di cui all'art. 154 del Codice di procedura civile.

(Approvato).

Art. 8.

Le disposizioni degli articoli precedenti non si applicano in alcun caso ai contratti registrati aventi data certa anteriore al 15 dicembre 1920 fra il locatore e il conduttore ovvero fra il locatore e i terzi.

In questo articolo vi è un emendamento dell'Ufficio centrale che consiste nel sopprimere la parola « registrato » e sostituire la data « 1° novembre » alla data « 15 dicembre ».

Pongo ai voti l'articolo con queste modificazioni.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.
(Approvato).

Art. 9.

Ogni azione da svolgersi avanti le Commissioni è fatta per biglietto a norma dell'articolo 132 Codice di procedura civile.

Il termine per proporla è di un mese anteriore alla scadenza indicata all'art. 1.

Uguale termine è consentito per le domande in giudizio che abbiano per oggetto le controversie, a cui si riferisce la presente legge, ove, a termini delle consuetudini locali, il preavviso per la rinnovazione del contratto fosse spirato anteriormente al 15 dicembre 1920.

Le Commissioni arbitrali procedono con le norme stabilite nella legge sui probiviri 15 giugno 1893, n. 225 e relativi regolamenti in quanto esse siano applicabili.

PRESIDENTE. Anche qui va sostituita la data primo novembre a quella quindici dicembre.

Pongo ai voti l'art. 9 così emendato. Chi l'approva si alzi.

(Approvato).

Art. 10.

Le prescrizioni della presente legge sono estese anche ai contratti di locazione d'alberghi e case di salute attualmente in servizio.

Tali contratti, qualunque sia l'epoca della loro scadenza, potranno essere prorogati dalle Commissioni arbitrali, di cui all'art. 1, al 31 luglio 1923 o alla data consuetudinaria più vicina al 31 luglio 1923.

(Approvato).

Il disegno di legge sarà votato a scrutinio segreto.

Ora dobbiamo discutere i quattro decreti anteriori a quelli dell'aprile del 1920, discussione che è una semplice formalità, che ha valore storico perchè il Senato ha approvato un articolo così concepito:

« Con l'approvazione della presente legge cessano di aver vigore tutte le disposizioni relative portate dai decreti precedentemente emanati ».

Chiedo se a questa convalidazione il Governo tiene.

ALESSIO, *ministro dell'industria e del commercio*. Sì.

PRESIDENTE. Allora procederemo all'esame dei quattro disegni di legge nn. 258, 259, 119 e 257.

Rinvio allo scrutinio segreto del disegno di legge:

« Conversione in legge del decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 320, concernente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione » (N. 258).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Conversione in legge del decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 320, concernente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione ».

Prego l'onorevole senatore, segretario, Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Articolo unico.

E convertito in legge il decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 370, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazioni.

ALLEGATO.

TOMASO DI SAVOIA DUCA DI GENOVA

LUOGOTENENTE GENERALE DI SUA MAESTÀ

VITTORIO EMANUELE III

per grazia di Dio e per volontà della Nazione

RE D'ITALIA

In virtù dell'autorità a Noi delegata;

Udito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del nostro guardasigilli, ministro segretario di Stato per gli affari di grazia.

e giustizia e dei culti, di concerto coi ministri delle finanze e per la ricostituzione delle terre liberate :

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1.

Ferma la disposizione dell'articolo 1 del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, n. 2046 l'inquilino che abbia adempiuto gli obblighi del contratto ha diritto ad una ulteriore proroga della locazione che può estendersi fino al 31 luglio 1921.

Nelle città dove per consuetudine i cambiamenti di casa sogliono aver luogo in una o più date fisse dell'anno, così l'inquilino come il locatore hanno facoltà di chiedere che la nuova scadenza della locazione coincida con una delle dette date. In tal caso, il termine della proroga stabilito nel capoverso precedente sarà spostato alla data consuetudinaria immediatamente anteriore o posteriore secondo che l'una o l'altra sia la più vicina.

Art. 2.

La proroga stabilita nell'articolo precedente ha luogo di diritto. L'inquilino che non creda di giovarsene, deve, almeno un mese prima del termine in cui dovrebbe iniziarsi la proroga, darne avviso al locatore con lettera raccomandata.

Eguale avviso deve dare l'inquilino al locatore o questi all'inquilino, quando l'uno o l'altro creda di giovarsi della disposizione contenuta nel capoverso dell'articolo precedente.

Art. 3.

Il locatore non può opporsi alla proroga, a meno che non possa dimostrare di avere necessità di adibire la casa per abitazione propria o non concorrano altre speciali e gravi circostanze le quali giustifichino il suo diniego.

Durante il periodo della nuova proroga la misura della pigione stabilita nel contratto scaduto o già prorogato in forza del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, n. 2046, non può essere aumentata che nei limiti indicati nell'articolo 5.

Art. 4.

Il locatore che creda di aver ragione per opporsi alla proroga deve almeno un mese pri-

ma della data in cui la proroga dovrebbe iniziarsi, avvertirne l'inquilino con lettera raccomandata. Nei dieci giorni successivi l'inquilino con lettera raccomandata può rendere noto al locatore che non accetta la sua opposizione alla proroga della locazione. In tal caso, il locatore che intenda di insistere in essa, può adire la Commissione arbitrale istituita dall'articolo 3 del decreto luogotenenziale 8 marzo 1917, numero 403, cui è demandato di giudicare applicando criteri di equità ed in qualità di arbitri amichevoli compositori anche su queste vertenze.

Art. 5.

Il locatore che intenda elevare la misura della pigione per il periodo della proroga, deve comunicare all'inquilino la sua richiesta con lettera raccomandata almeno un mese prima del giorno in cui l'aumento dovrebbe aver luogo.

Qualora la misura dell'aumento richiesto non superi il dieci per cento, l'inquilino che non intenda accettarlo, ha il diritto di ricorrere nei dieci giorni successivi alla Commissione arbitrale indicata nell'articolo 4, perchè con i criteri e i poteri stabiliti nel detto articolo determini l'equa misura della pigione.

Qualora invece l'aumento richiesto dal locatore superi il dieci per cento e non sia esplicitamente accettato dell'inquilino, nei dieci giorni successivi, il locatore ha facoltà di adire la Commissione medesima. Questa non potrà determinare in nessun caso un aumento della pigione superiore al venti per cento.

Soltanto in casi eccezionali di lavori eseguiti o in corso di esecuzione nella casa locata che importino rilevanti miglioramenti da accertarsi dalla Commissione, potrà essere da questa determinato un congruo aumento della pigione superiore a quello previsto nel capoverso precedente.

Queste disposizioni non si applicano alle rinnovazioni di locazioni già definitivamente concluse con contratto anteriore alla entrata in vigore del presente decreto, le quali restano ferme salvo la disposizione dell'articolo 11.

Art. 6.

L'aumento della pigione consentito dall'articolo precedente deve commisurarsi sulla pi-

gione corrisposta anteriormente alla entrata in vigore del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, n. 2046, escluso qualsiasi aumento successivamente apportato per qualunque causa.

L'ammontare della pigione è costituito dalla somma complessiva che l'inquilino deve corrispondere al locatore in corrispettivo del godimento della casa, anche se una parte di tale somma, piuttosto che a titolo di pigione, figuri dovuta come speciale corrispettivo di determinate prestazioni accessorie relative al godimento della casa.

Art. 7.

Le disposizioni precedenti non si applicano ai contratti in corso se non per il tempo successivo alla scadenza, qualora questa si verifichi prima dei termini indicati nell'articolo 1.

Art. 8.

Le disposizioni contenute negli articoli precedenti si applicano anche ai subaffitti e agli affitti degli appartamenti e camere mobiliate, subordinatamente però al contratto esistente fra il locatore e il suo diretto conduttore.

Per siffatte locazioni l'avviso che il conduttore deve dare al locatore ove non creda di giovare della proroga e gli avvisi da darsi dal locatore al conduttore nei casi preveduti negli articoli 4 e 5 devono essere inviati almeno dieci giorni prima della scadenza del contratto o della proroga che sia avvenuta per effetto del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, numero 2046. Nei cinque giorni successivi il conduttore può inviare al locatore la sua risposta.

Art. 9.

Nelle nuove locazioni non può essere convenuta una pigione che superi quella che era corrisposta precedentemente in misura eccedente il limite indicato nel secondo capoverso dell'articolo 5, salvo che concorrano le circostanze indicate nel terzo capoverso dell'articolo medesimo.

Art. 10.

Qualora il contratto di locazione riguardi una casa che non era precedentemente affittata, il conduttore, ove ritenga eccessiva la pigione convenuta, può rivolgersi alla Commissione ar-

bitrale menzionata nell'art. 4, perchè, con i criteri ed i poteri stabiliti in detto articolo, ne determini l'equa misura, tenendo conto della pigione che in base alle disposizioni del presente decreto sarebbe consentita per locazioni di immobili in analoghe condizioni.

La stessa facoltà compete all'inquilino che abbia preso in affitto un alloggio mobiliato che non era stato precedentemente affittato con mobilio.

Le dette facoltà non possono essere esercitate dall'inquilino dopo trascorsi sei mesi dall'inizio della locazione.

Art. 11.

Nel caso in cui sia stata convenuta la pigione in misura superiore a quella indicata nel secondo capoverso dell'art. 5, l'inquilino non è tenuto che a corrispondere la pigione nel limite consentito dal capoverso medesimo, salvo che la Commissione arbitrale riconosca la esistenza delle circostanze che giustificano un maggiore aumento a norma del terzo capoverso dello stesso articolo; nel qual caso la Commissione determinerà l'equa misura della pigione dovuta.

Art. 12.

Nei casi previsti nei due articoli precedenti, il locatore, a fine di rendere non impugnabile la misura della pigione, prima della definitiva stipulazione del contratto, può rivolgersi alla Commissione arbitrale perchè esamini se sia equa la misura della pigione concordata col conduttore.

Art. 13.

Le Commissioni arbitrali, qualora abbiano bisogno del parere di tecnici per la risoluzione delle vertenze menzionate negli articoli precedenti, potranno giovare dell'opera di ingegneri del genio civile, a norma dell'art. 4, prima parte del decreto luogotenenziale 2 novembre 1917, n. 1783.

Le citazioni a comparire davanti le Commissioni arbitrali sono fatte per biglietto e sono soggette alla sola tassa di bollo di centesimi cinque stabilita dall'art. 13 del decreto luogotenenziale 21 aprile 1918, n. 629.

Per tutti gli altri atti si applica il disposto del capoverso dell'art. 7 del decreto luogotenenziale 2 novembre 1917, n. 1783.

Art. 14.

Le disposizioni del presente decreto non si applicano alle case di nuova costruzione, che siano dichiarate abitabili dopo la entrata in vigore del presente decreto. Le disposizioni medesime riguardano esclusivamente le case di abitazione: ma si applicano anche alle locazioni di case destinate ad uso diverso se la diversa destinazione non risulti da contratto di locazione di data certa anteriore al presente decreto.

Si applicano anche alle locazioni relative alle case rurali o abitate da famiglie di agricoltori che non siano comprese nelle aziende agrarie. Per tali locazioni la proroga, cui ha diritto l'inquilino giusta l'art. 1, può estendersi fino a tutto il secondo anno agrario consecutivo a quello della pubblicazione della pace.

Le disposizioni contenute negli articoli 3, capoverso 5, 6, 9, 10 e 11, si applicano solo alle locazioni la cui pigione non superi le lire 1800 annue nei comuni che non hanno più di 100,000 abitanti e lire 2400 in quelli che ne hanno più di 200,000 e di lire 4000, negli altri.

Per le altre case di abitazione, l'affittuario può adire la Commissione arbitrale ogni qualvolta il locatore intenda imporre un aumento della pigione che superi di oltre due quinti quella stabilita con il contratto scaduto, computato in tale aumento quello che fosse stato già eventualmente stabilito a norma dell'ultimo capoverso dell'art. 10 del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, n. 2046, modificato dal decreto luogotenenziale 11 agosto 1918, numero 1076.

Art. 15.

Nulla è innovato alla disposizione dell'art. 4 del decreto luogotenenziale 11 agosto 1918, n. 1076, per quanto riguarda la locazione dei locali per esercizio di alberghi e loro dipendenze.

Art. 16.

L'inquilino che trovandosi sotto le armi si sia avvalso della facoltà concessagli dall'art. 5

del decreto luogotenenziale 20 dicembre 1916, n. 1769, modificato con i successivi decreti 27 gennaio 1919, n. 76, e 20 febbraio 1919, n. 192, nel caso di proroga o di rinnovazione della locazione in conformità delle disposizioni del presente decreto, ha diritto di soddisfare il suo debito per quote di affitto non ancora corrisposte ripartendolo in rate mensili per tutto il nuovo periodo della proroga o della rinnovazione della locazione.

Art. 17.

Per le locazioni di case nei comuni delle provincie di Belluno, Udine, Treviso, Vicenza e Venezia, i quali furono soggetti a occupazione del nemico, ovvero vennero sgombrati totalmente o parzialmente in dipendenza delle operazioni di guerra, il locatore, nel caso di proroga o di rinnovazione del contratto, non può chiedere che la misura della pigione venga aumentata, salvo che concorrano speciali circostanze, da valutarsi dalla Commissione arbitrale alla quale in mancanza di accordo con l'inquilino, il locatore dovrà rivolgersi perchè sia determinata, se ed in quale misura l'aumento possa essere consentito.

Nei detti comuni le Commissioni arbitrali, sulla istanza dell'inquilino, così nei casi di proroga o di rinnovazione del contratto, a norma delle precedenti disposizioni, come anche nel caso che il contratto continui, hanno pure facoltà di ridurre equamente la misura della pigione, quando essa più non corrisponda alle attuali condizioni cui il comune sia ridotto in conseguenza dei fatti di guerra.

Art. 18.

Nei comuni indicati nell'articolo precedente l'inquilino che sia stato costretto ad abbandonare la casa in conseguenza dello sgombero della popolazione, non è tenuto a corrispondere la pigione per il tempo in cui non abbia potuto continuare nel godimento della casa.

Qualora però fino al tempo dello sgombero abbia adempiuto agli obblighi della locazione, egli ha diritto di rioccupare alle stesse condizioni anteriori, salvo il disposto del capoverso dell'articolo precedente, la casa da lui tenuta in affitto, anche se il contratto di locazione

fosse nel frattempo scaduto, salvo che il locatore non dimostri di avere già affittata ad altri la casa. L'inquilino che intenda avvalersi di questa facoltà, deve darne avviso al locatore con lettera raccomandata entro un mese dalla data del presente decreto.

Le controversie che sorgessero tra il locatore e l'inquilino sono deferite alle Commissioni arbitrali.

Art. 19.

Le disposizioni del presente decreto non si applicano alla città di Roma, per la quale si provvederà con disposizioni a parte.

Art. 20.

Il presente decreto avrà vigore dal giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e sarà presentato al Parlamento per la sua conversione in legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserito nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno di Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 27 marzo 1919.

TOMASO DI SAVOIA

COLOSIMO.

FACTA.

MEDA.

FRADELETTO.

V. — *Il Guardasigilli*

FACTA.

PRESIDENTE. È aperta la discussione su questo disegno di legge.

Nessuno chiedendo di parlare, la dichiaro chiusa.

Trattandosi di articolo unico, il disegno di legge sarà poi votato a scrutinio segreto.

Discussione del disegno di legge: « Conversione in legge del decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, n. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione in Roma » (N. 259).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Conversione in legge del decreto luogotenenziale 24 aprile

1919, n. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione in Roma ».

Prego l'onorevole segretario senatore Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Articolo unico.

È convertito in legge il decreto-legge luogotenenziale 21 aprile 1919, n. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione della città di Roma.

ALLEGATO.

TOMASO DI SAVOIA DUCA DI GENOVA

LUOGOTENENTE GENERALE DI SUA MAESTÀ

VITTORIO EMANUELE III

per grazia di Dio e per volontà della Nazione

RE D'ITALIA

In virtù dell'autorità a Noi delegata;

Udito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del guardasigilli, ministro segretario di Stato per gli affari di grazia e giustizia e dei culti, di concerto col ministro delle finanze;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1.

Per la città di Roma la proroga della locazione cui l'inquilino ha diritto a termini del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, numero 2046, può estendersi fino al 31 dicembre 1920.

Fino al detto termine può estendersi egualmente la proroga delle locazioni o sublocazioni degli appartamenti e camere mobiliate subordinatamente però al contratto esistente fra il locatore e il suo diretto conduttore.

Sono applicabili tutte le disposizioni dei decreti luogotenenziali 30 dicembre 1917, n. 2046, e 11 agosto 1919, n. 1076, in quanto non siano modificate da quelle contenute negli articoli seguenti.

A decorrere, poi, dal 1° gennaio 1921 e fino al 31 luglio 1921 sono estese anche alla città di Roma le disposizioni contenute nel decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 370.

Art. 2.

La facoltà concessa al locatore di opporsi alla proroga della locazione, dimostrando di avere necessità di adibire la casa per abitazione propria, non può essere esercitata da colui che abbia comprata la casa nel corso della locazione o della proroga di essa, salvo che l'acquisto risulti da contratto avente data certa anteriore al 1° aprile 1919.

Ove nel contratto di locazione sia stabilita la facoltà di risolvere la medesima nel caso di vendita della casa, questa facoltà non può essere esercitata prima del termine della nuova proroga a norma dell'articolo precedente.

Art. 3.

Per pigione s'intende la somma complessiva che l'inquilino deve corrispondere al locatore in corrispettivo del godimento della casa, anche se una parte di tale somma, piuttosto che a titolo di pigione, figura dovuta come speciale corrispettivo di determinate prestazioni accessorie relative al godimento della casa.

Art. 4.

Ferma la disposizione dell'articolo 4 del decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, numero 2046, le Commissioni arbitrali possono autorizzare un aumento della pigione non superiore al 10 per cento, quando il locatore dimostri che la pigione stessa negli ultimi dieci anni non sia stata aumentata in misura superiore a un decimo e quando risulti che sia notevolmente inferiore a quella che normalmente viene corrisposta per locazione di immobili in analoghe condizioni.

L'aumento non può avere effetto che per il periodo della proroga del contratto e dopo il decorso di due mesi dalla conclusione della pace.

Art. 5.

L'inquilino che trovandosi sotto le armi si sia avvalso della facoltà concessagli dall'articolo 5 del decreto luogotenenziale 26 dicembre 1916, n. 1769, modificato con i successivi decreti 27 gennaio 1919, n. 76, e 20 febbraio 1919, n. 192, nel caso di proroga o di rinnovazione della locazione in conformità delle di-

sposizioni del presente decreto, ha diritto di soddisfare il suo debito per quote di affitto non ancora corrisposte, ripartendolo in rate mensili per tutto il periodo della proroga o della rinnovazione della locazione.

Art. 6.

Le disposizioni precedenti non si applicano alle case di nuova costruzione che siano dichiarate abitabili dopo l'entrata in vigore del presente decreto.

Le disposizioni medesime si applicano anche alle case non destinate ad uso di abitazione, quando la diversa destinazione non risulti da contratti di locazione di data certa anteriore al presente decreto.

Art. 7.

Il presente decreto avrà vigore dal giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e sarà presentato al Parlamento per essere convertito in legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserito nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 24 aprile 1919.

TOMASO DI SAVOIA

COLOSIMO
FACTA
MEDA.

V. — *Il guardasigilli.*
FACTA.

PRESIDENTE. È aperta la discussione su questo articolo unico.

Il senatore Cencelli aveva proposto la soppressione dell'art. 2.

EINAUDI, *relatore*. Domando di parlare.

PRESIDENTE. Ne ha facoltà.

EINAUDI, *relatore*. Mi pare che sia inutile di sopprimere quest'articolo 2 perchè è già soppresso dalla disposizione votata in sede del decreto 18 aprile 1920 e cioè che tutte le disposizioni vincolative precedenti sono decadute.

PRESIDENTE. Non facendosi altre osservazioni la discussione è chiusa; questo disegno di legge sarà poi votato a scrutinio segreto.

Rinvio allo scrutinio segreto del disegno di legge:

« Conversione in legge del decreto-legge 15 agosto 1919, n. 1514, che stabilisce norme circa il contratto di affitto di fabbricati urbani e parte di essi serventi ad uso di bottega, negozi, magazzini, uffici amministrativi e studi commerciali e professionali » (N. 119).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Conversione in legge del decreto-legge 15 agosto 1919, n. 1514, che stabilisce norme circa il contratto di affitto di fabbricati urbani e parte di essi serventi ad uso di bottega, negozi, magazzini, uffici amministrativi e studi commerciali e professionali ».

Prego l'onorevole senatore segretario Pelle-rano di darne lettura.

PELLERANO, segretario, legge:

(V. Stampato N. 119).

PRESIDENTE. È aperta la discussione generale su questo disegno di legge.

Nessuno chiedendo di parlare la dichiaro chiusa.

Procederemo alla lettura degli articoli del disegno di legge:

Art. 1.

È convertito in legge il decreto Regio, numero 1514, del 15 agosto 1919, che stabilisce norme circa i contratti di affitto di fabbricati urbani o parte di essi serventi ad uso di botteghe, negozi, magazzini, uffici amministrativi e studi commerciali e professionali.

(Approvato).

Art. 2.

L'inciso « decreto luogotenenziale 8 marzo 1919, n. 403 », contenuto nell'art. 3 del decreto suddetto, è rettificato in « decreto luogotenenziale 8 marzo 1917, n. 403 ».

(Approvato).

ALLEGATO.

VITTORIO EMANUELE III

per grazia di Dio e volontà della Nazione

RE D'ITALIA

Visti il decreto-legge luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 370 e il decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, n. 639;

Sentito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del Nostro ministro segretario di Stato per l'industria, il commercio e il lavoro e gli approvvigionamenti e consumi alimentari, di concerto col ministro per la grazia e giustizia e dei culti;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1.

Il conduttore di un fabbricato urbano o di parte di esso, servente per uso bottega, negozio, magazzino, ufficio amministrativo di qualsiasi ente pubblico, studio professionale e commerciale e rispettive dipendenze, qualora abbia adempiuto gli obblighi del contratto, ha diritto ad una proroga della locazione che può estendersi, a richiesta di lui, fino al 31 luglio 1921,

Dove esiste consuetudine di scadenza fissa annuale o semestrale per i suddetti contratti, la data come sopra stabilita è sostituita dalla scadenza unica che si verifica nel 1921, o dalla scadenza semestrale più vicina al 31 luglio.

Il locatore può negare la proroga solamente col dimostrare la necessità di occupare i locali per uso di sua personale abitazione, o per altro scopo direttamente personale, ovvero gravi speciali circostanze che giustifichino la cessazione della locazione.

Art. 2.

La proroga è di diritto. In occasione di essa il proprietario può chiedere un aumento del fitto o della pigione, non oltre la misura del quarto siccome è stabilito nel decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, n. 639.

Anche nel caso di nuova locazione, e fino al termine stabilito nell'art. 1, l'aumento del fitto o della pigione non può eccedere la misura del quarto in confronto al precedente contratto.

Art. 3.

Le controversie a cui possono dar luogo le precedenti disposizioni sono decise dalla Commissione arbitrale istituita a norma dell'art. 3 del decreto luogotenenziale 8 marzo 1917, n. 403 coi poteri indicati nell'ultima parte dell'art. 4 del decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, n. 370.

Art. 4.

« Il presente decreto andrà in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e sarà presentato al Parlamento per la sua conversione in legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserito nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

PRESIDENTE. Questo disegno di legge sarà poi votato a scrutinio segreto.

Rinvio allo scrutinio segreto del disegno di legge:
« Conversione in legge dei Regi decreti 4 gennaio 1920, n. 1, 15 febbraio 1920, n. 147 e 18 aprile 1920, n. 475, concernenti provvedimenti diretti a mitigare le difficoltà degli alloggi » (N. 257).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Conversione in legge dei Regi decreti 4 gennaio 1920, n. 1, 15 febbraio 1920, n. 147 e 18 aprile 1920, n. 475, concernenti provvedimenti diretti a mitigare le difficoltà degli alloggi ».

Prego il senatore, segretario, Pellerano di darne lettura.

PELLERANO, *segretario*, legge:

Articolo unico,

Sono convertiti in legge i Regi decreti-leggi 4 gennaio 1920, n. 1, che reca provvedimenti provvisori per mitigare le difficoltà dei cittadini e dei viaggiatori riguardo agli alloggi; 15 febbraio 1920, n. 147, col quale si dispone che le attribuzioni conferite col decreto n. 1 ai commissari del Governo per gli alloggi siano estese ai comuni prossimi alle città nelle quali vennero istituiti; 18 aprile 1920, n. 475, concernente le attribuzioni dei commissari stessi.

ALLEGATO N. 1.

VITTORIO EMANUELE III

per grazia di Dio e per volontà della Nazione

RE D'ITALIA.

Considerato essere necessari ed urgenti alcuni provvedimenti provvisori per mitigare le

difficoltà attuali in cui si trovano tanto i cittadini per procurarsi alloggi stabili nelle città dove risiedono, quanto i viaggiatori per avere alloggio temporaneo negli alberghi;

Considerato che tali provvedimenti possono essere attuati, per ragione di maggiore urgenza, nelle città più popolate, salvo eventuale estensione qualora se ne manifesti il bisogno;

Sentito il Consiglio dei ministri;

Su proposta del presidente del Consiglio dei ministri, segretario di Stato per l'interno, di concerto coi ministri della giustizia, della guerra, della marina, del tesoro, dell'industria, commercio e lavoro e dei trasporti;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1.

Nelle città che al 31 dicembre 1919, secondo i dati dell'anagrafe municipale, hanno raggiunto o sorpassato i centomila abitanti, per le quali ne sia riconosciuta dal Governo la necessità, è istituito un commissario del Governo con l'incarico di vigilare all'esecuzione delle disposizioni contenute negli articoli seguenti, e dare tutti i provvedimenti necessari per tale esecuzione.

Le autorità politiche e amministrative devono prestare il loro concorso, e quello dei loro funzionari ed agenti e della forza pubblica se occorre, affinché il commissario possa adempiere efficacemente il suo ufficio.

Il commissario ha facoltà di farsi coadiuvare da cittadini di sua personale fiducia per gli scopi attinenti al suo ufficio.

Art. 2.

Il commissario del Governo è investito del potere di regolare in via provvisoria, con disposizioni di massima, o relative a casi particolari, gli sfratti degli inquilini, determinando anche, con criteri generali o particolari, gli eventuali nuovi aumenti di pigione per i periodi di proroga stabiliti.

Art. 3.

La sospensione degli sfratti non può essere ordinata rispetto alle abitazioni costruite per uso esclusivo di determinate classi o organizzazioni di impiegati o cittadini, quando si trovino

attualmente occupate da chi non appartiene, o ha cessato di appartenere, alla classe od organizzazione. Tale disposizione si applica alle case dei ferrovieri e a quelle che presentano analoghe caratteristiche.

Art. 4.

Chi subaffitta appartamenti o stanze con o senza mobili non può percepire una mercede superiore del venticinque per cento alla pigione che egli paga, se il subaffitto è senza mobili, nè del doppio di tale pigione se è con mobili o con mobili e servizio. Se sorge controversia sulla determinazione del prezzo d'affitto, in relazione ai locali subaffittati, il commissario la decide senza formalità di procedura, anche oralmente, sentite le parti e visitati i locali, se lo reputa necessario. Non è ammesso alcun reclamo. La presente disposizione si applica anche agli affitti in corso. Essa non riguarda gli alberghi e le pensioni.

Art. 5.

Per valutare esattamente l'estensione e la qualità dei provvedimenti che occorrono in ciascuna città, il commissario procura altresì di avere notizia delle case e degli appartamenti e stanze destinati ad affitto o subaffitto che si trovano disponibili, del numero delle persone o famiglie che hanno bisogno di alloggio, con indicazione del rispettivo stato sociale ed economico e del motivo per il quale devono risiedere nella città.

All'uopo è autorizzato a istituire un registro di iscrizioni presso l'ufficio comunale, o dove meglio creda, e ad ordinare i convenienti mezzi di controllo sulle dichiarazioni degli interessati.

Art. 6.

Chi subaffitta case, appartamenti o stanze, con o senza mobili, deve giustificare la qualità di conduttore e il prezzo della locazione con contratto scritto di data certa. In mancanza, è tenuto a sgombrare i locali non necessari alla sua personale abitazione, dei quali il commissario disporrà a norma dell'art. 5.

Art. 7.

Gli uffici civili e militari, che hanno carattere provvisorio, in quanto sono stati istituiti

a causa della guerra, ovvero per servizi pubblici temporanei derivati dalla guerra, o dalla cessazione di essa, devono, nel termine di tre mesi, essere alloggiati in baracche che saranno costruite a tale scopo per cura del Governo, su aree fornite gratuitamente dalle Amministrazioni comunali, lasciando disponibili gli edifici privati finora occupati, dei quali il commissario del Governo curerà lo sgombero e la utilizzazione per alloggi privati o per la restituzione all'uso di alberghi cui fossero prima destinati.

La determinazione degli uffici compresi nella presente disposizione è proposta dal commissario e deliberata dal Consiglio dei ministri.

Art. 8.

La nomina dei commissari del Governo, la durata delle loro funzioni e la loro sostituzione quando occorra, è deliberata dal Presidente del Consiglio dei ministri, col quale essi sono autorizzati a corrispondere direttamente per tutto quanto concerne l'adempimento del loro ufficio.

Art. 9.

Gli atti di violenza sulle proprietà pubbliche o private, o contro le persone, per procurare coattivamente a sé o ad altri l'abitazione, commessi nelle forme prevedute nell'art. 248 del Codice penale, sono puniti in conformità dello stesso articolo e dei successivi. Si applicano, in relazione a questo delitto, le disposizioni degli articoli 246 e 247 dello stesso Codice per i delitti di istigazione o di apologia.

Contro i colpevoli deve essere sempre spedito il mandato di cattura.

Art. 10.

Gli edifici che attualmente sono destinati per uso di albergo non possono essere venduti, o dati in locazione a nuovi conduttori, senza la autorizzazione del ministro dell'industria, commercio e lavoro, il quale deve assicurarsi che la destinazione non ne sarà mutata. In caso contrario il ministro ha diritto di esercitare prelazione per l'acquisto a giusto prezzo, a favore dell'ente o della persona che assuma di mantenere per dieci anni almeno la detta destinazione, fissando all'uopo convenienti garanzie.

I contratti fatti in contravvenzione a questo articolo sono nulli di diritto. I notai, i ricevitori del registro, i conservatori delle ipoteche devono astenersi dal prestare ai medesimi l'opera del rispettivo ufficio.

L'azione di nullità può essere proposta in qualsiasi tempo dal ministro dell'industria, commercio e lavoro.

Art. 11.

Gli edifici che servivano ad uso di albergo prima della guerra e sono stati venduti con mutamento di destinazione, ma non sono stati convertiti in ordinarie abitazioni, potranno essere assoggettati, con decreto del ministro dell'industria, commercio e lavoro, a riscatto per il prezzo risultante dagli atti di vendita, senza ulteriori compensi o indennizzi, per trasferirli a enti o persone che vi ripristineranno l'esercizio di albergo, dando garanzia di continuarlo per non meno di dieci anni.

Art. 12.

Nel bilancio del Ministero dell'interno sarà stanziata la somma di lire 500,000 per provvedere all'attuazione del presente decreto. Con decreti del ministro del tesoro saranno introdotte in bilancio le variazioni necessarie.

Art. 13.

Il presente decreto entrerà in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e sarà presentato al Parlamento per la conversione in legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserto nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 4 gennaio 1920.

VITTORIO EMANUELE

MORTARA
ALBRICCI
SECHI
SCHANZER
FERRARIS
DE VITO

V. Il Guardasigilli: MORTARA.

ALLEGATO 2.

VITTORIO EMANUELE III

per grazia di Dio e per volontà della Nazione

RE D'ITALIA.

Visto il Nostro decreto 4 gennaio 1920, n. 1, che reca provvedimenti provvisori per mitigare le difficoltà dei cittadini e dei viaggiatori riguardo agli alloggi;

Considerata l'opportunità di estendere le attribuzioni conferite col predetto Regio decreto ai commissari del Governo per gli alloggi ai comuni contermini o prossimi alle città nelle quali essi furono istituiti e che o risentono, per contraccolpo, in materia di alloggi, le medesime difficoltà dei grandi centri vicini, o, in caso contrario, possono offrire agevolazione per le difficoltà che si verificano nei detti grandi centri;

Sentito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri, ministro dell'interno, di concerto coi ministri della giustizia, della guerra, della marina, del tesoro, dell'industria, commercio e lavoro e dei trasporti;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1.

Le attribuzioni conferite col Regio decreto 4 gennaio 1920, n. 1, ai commissari del Governo per gli alloggi, sono estese ai comuni prossimi alle città nelle quali i commissari stessi vennero istituiti.

Art. 2.

La determinazione dei comuni ai quali, a norma dell'articolo precedente, si estendono le attribuzioni dei commissari del Governo per gli alloggi, sarà fatta dai prefetti mediante ordinanza da emettersi di concerto coi commissari medesimi.

Art. 3.

Il presente decreto entrerà in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, e sarà presentato al Parlamento per la conversione in legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserto nella raccolta

ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 15 febbraio 1920.

PRESIDENTE. Dichiaro aperta la discussione.

Nessuno chiedendo di parlare, la dichiaro chiusa.

Trattandosi di un solo articolo, sarà poi votato a scrutinio segreto.

Sull'ordine dei lavori del Senato.

PRESIDENTE. Con ciò è esaurita la discussione su questi disegni di legge.

Dobbiamo ora deliberare circa il proseguimento dei nostri lavori.

Molti senatori mi fanno pervenire l'espressione del loro desiderio che, dopo questa lunga e laboriosa sessione, quando il Senato avrà approvato i provvedimenti sulla gestione dei cereali, proroghi i suoi lavori.

Consulto il Senato se intende prorogare le sue sedute dopo approvata la legge sulla gestione dei cereali.

Pongo ai voti questa proposta.

Chi l'approva è pregato di alzarsi.

(Approvata).

Allora, se il Senato consente potrà procedersi in questo modo; innanzi tutto l'Ufficio centrale sarà incaricato del coordinamento degli articoli dei disegni di legge approvati oggi e nei

giorni decorsi. Chiedo all'Ufficio centrale se crede di poterlo compiere nella mattinata di domani.

EINAUDI, relatore. Credo che si potrebbe fare nella mattinata di domani, ma un impegno assoluto non si può prendere; sarebbe più opportuno rinviare il coordinamento a posdomani.

PRESIDENTE. Sta bene. Allora domattina alle 10 vi sarà Comitato segreto per l'approvazione delle proposte che sono già state distribuite.

Alle ore 16 riunione degli Uffici per l'esame dei diversi disegni di legge che dovranno essere poi sottoposti alla discussione del Senato alla prossima riconvocazione.

Sabato poi in principio di seduta si approverà il coordinamento dei disegni di legge sugli affitti ed alloggi. Si procederà poi alla discussione del disegno di legge sulla gestione statale dei cereali, del quale nella seduta stessa verrà letta la relazione.

Esaurita la discussione di questo disegno di legge si procederà alla votazione a scrutinio segreto del medesimo e di tutti i disegni di legge sugli affitti ed alloggi. Quindi i lavori del Senato saranno prorogati.

La seduta è sciolta (ore 18).

Licenziato per la stampa il 22 marzo 1921 (ore 15).

AVV. EDOARDO GALLINA

Direttore dell'Ufficio dei Resoconti delle sedute pubbliche.