

CCIV.

## SEDUTA ANTIMERIDIANA DI MERCOLEDÌ 30 MARZO 1949

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE CHIOSTERGI

## INDICE

	PAG.
<b>Congedo:</b>	
PRESIDENTE . . . . .	7541
<b>Disegno di legge (Seguito della discussione):</b>	
Disposizioni per le locazioni e sub-locazioni di immobili urbani e l'incremento delle costruzioni edilizie. (105) . . . . .	7541
PRESIDENTE . . . . .	7541
BARBIERI . . . . .	7541
GUERRIERI EMANUELE . . . . .	7551
CASERTA . . . . .	7558
NATTA . . . . .	7563

**La seduta comincia alle 10.**

SULLO, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta antimeridiana del 26 marzo 1949.

(È approvato).

**Congedo.**

PRESIDENTE. Comunico che ha chiesto congedo il deputato Carpano Maglioli.

(È concesso).

**Seguito della discussione del disegno di legge:**

**Disposizioni per le locazioni e sub-locazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie. (105).**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge: Disposizioni per le locazioni e sub-locazioni di immobili urbani e per l'incremento delle costruzioni edilizie.

È iscritto a parlare l'onorevole Barbieri. Ne ha facoltà.

BARBIERI. Onorevole Presidente, onorevoli colleghi, anche in questo dibattito, come nell'ultimo del dicembre scorso, io debbo prendere la parola in difesa di una categoria di inquilini che, se pure non sono quelli che si trovano nelle più disagiate condizioni, sarebbero tuttavia danneggiati se il disegno di legge, così com'è stato presentato dalla maggioranza della Commissione, fosse approvato. Intendo parlare dei locatari di negozi.

Da allora, dal dicembre scorso, quando noi ci battemmo per impedire che l'aumento che è stato poi approvato, andasse in vigore, il problema è stato lungamente illustrato da un copioso materiale prodotto dalle categorie interessate.

Inoltre, i Ministri competenti ed il Presidente della Camera, sono stati ampiamente informati da varie delegazioni delle categorie commerciali che si sono recate a chiedere udienza ed hanno illustrato le loro rivendicazioni. Il problema dovrebbe essere, onorevole Ministro, ormai conosciuto nei suoi termini essenziali dal Governo, dai Presidenti delle Camere e dai componenti stessi delle Camere. Ma, poichè un autorevole rappresentante della categoria, da me richiesto del suo parere circa le cause di questo atteggiamento del Governo e della maggioranza della Commissione, ha detto di ritenere doversi imputare ad ignoranza del problema, ritengo, per quanto possa sembrare superfluo, necessario riassumere brevemente lo stato dei fatti. Questo per scagionare la Camera dall'accusa di ignoranza del problema, dei veri termini di esso,

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

e anche, permettetemi onorevoli colleghi, per togliere la maggioranza da un comodo paravento.

È noto che l'attuale blocco dei fitti risale alla legge del 1938 e che soltanto nell'ottobre 1945, si ebbe il primo aumento; da allora si sono avuti successivi aumenti: ottobre 1945, aumento del 140 per cento per tutti i locali; nel febbraio del 1947, un aumento del 300 per cento per i pubblici esercizi e del 100 per cento per i locali adibiti ad uso di commercio e di abitazione; dicembre 1947, aumento del 30 per cento per tutti i locali e infine nel gennaio 1949 un ulteriore aumento del 50 per cento.

Con tali aumenti, onorevoli colleghi, si sono verificate queste situazioni per i vari locali: prendendo ad esempio due locali adibiti ad uso commerciale, che fino all'ottobre 1945 pagavano entrambi un canone di lire 30 mila all'anno, con gli aumenti che vi ho citato, il locale adibito ad uso commerciale comune, da 30 mila lire è passato, dopo l'aumento del gennaio 1949, a 243 mila lire; l'altro locale, che pagava 30 mila lire come il primo, trovandosi nello stesso stabile, nella stessa piazza, ma perchè adibito ad altro uso (esercizio pubblico) è stato soggetto all'aumento differenziato del 1947, ed è arrivato da 30 mila a 560 mila lire di affitto.

Se il progetto presentato dalla Commissione fosse approvato così com'è con gli aumenti che possono andare fino al 100-150 per cento e l'aumento supplementare che va fino al 50 per cento per i locali dei pubblici esercizi di prima categoria e di lusso, noi avremmo questa situazione: il locale adibito ad uso commerciale comune, che pagava nell'ottobre 1945 30 mila lire, potrebbe arrivare fino a 486 mila lire; l'altro locale, adibito ad esercizio pubblico, che pagava pure 30 mila lire, potrebbe arrivare fino ad 1.122.000 lire; se poi si applica l'aumento supplementare fino al 50 per cento, andrebbe a pagare 1.300.000 lire.

Questa sarebbe la sperequazione che si determinerebbe se fosse approvato il disegno di legge così come è stato presentato alla Camera. E questo, badate bene, onorevoli colleghi, non è un esempio astratto: è un esempio concreto preso da una situazione reale: cioè di due esercizi, due locali nella stessa piazza e nello stesso stabile.

Ora, onorevoli colleghi, a questo punto noi dobbiamo porci una domanda: è possibile, nella situazione economica attuale, applicare questi aumenti? Noi sosteniamo che nell'attuale situazione del commercio questi

aumenti non possono essere applicati senza grave perturbamento nel campo commerciale e nel campo economico, e soprattutto, senza una grave ripercussione sul tenore di vita delle masse lavoratrici, perchè questi aumenti inciderebbero in modo notevole sulle spese generali di tutti i locali in quanto, come è noto, per un esercizio commerciale il canone di affitto costituisce una voce importante. Se questi aumenti si avranno sui canoni di affitto, si avrà un aumento dei costi di tutti gli articoli che sono venduti al pubblico tramite le aziende commerciali.

A questo punto si presentano due ipotesi: questi costi che noi, anzi voi, andrete a determinare, contraddicendovi nella vostra politica generale ufficiale, da chi dovrebbero essere sopportati? La prima ipotesi è che questi aumenti di costi siano riversati sui prezzi di tutti gli articoli venduti nei locali commerciali al pubblico. Non vi è dubbio, onorevoli colleghi, che si avrebbe un notevole aumento di tutto il costo della vita, perchè tutti gli articoli, tutti i generi di consumo che vengono venduti e distribuiti al pubblico attraverso le centinaia e centinaia di migliaia, di milioni, di piccoli esercizi che vi sono in Italia, sarebbero maggiorati di tutti gli aumenti degli affitti. E questi esercizi non vendono tutti articoli di lusso, generi voluttuari; non si tratta qui di « cupidigia di piacere », come alcuno potrebbe dire, qui si tratta di bisogni comuni a tutto il popolo perchè questi aumenti che vanno fino a 150 per cento che voi state per approvare, colpirebbero tutte le categorie degli esercizi commerciali, dalle macellerie, alle panetterie, agli ortolani, alle cartolerie, alle mercerie, insomma tutti i negozi e tutti gli esercizi che vendono generi e articoli di prima necessità.

Ora, non vi è dubbio, quindi, che si determinerebbe un grave, sensibilissimo aumento nel costo della vita, perchè i cittadini dovrebbero e sopportare l'aumento della pigione di casa e l'aumento di tutti i canoni di affitto degli esercizi presso i quali essi vanno a fare i loro acquisti di generi ed articoli di prima necessità.

Io credo che voi non potrete negare che questo aumento determinerebbe, ripeto, un aumento del costo della vita e quindi non potete ritenere che sia oggi possibile approvare aumenti dei canoni in questa misura.

Peggio ancora avverrebbe per i pubblici esercizi i quali, colpiti dallo stesso aumento, ma per il fatto di avere subito nel 1947 un aumento differenziato del 300 per cento, ver-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

rebbero a pagare degli affitti enormi. E questo accadrebbe non soltanto per gli esercizi di lusso, di prima categoria, ma per tutti gli esercizi pubblici, perché tutti sono stati colpiti dall'aumento del 300 per cento. In questo caso, onorevoli colleghi, per le consumazioni che sono distribuite dai pubblici esercizi, si può dire che si tratta di generi di consumo voluttuari? Io non credo che in un paese moderno, civile, si possa dire che consumare un pasto in una trattoria, in un ristorante, sorbire un caffè, una bibita, in un bar, significhi dedicarsi a consumazioni voluttuarie e non necessarie. La realtà è questa: che tutti i locali aumenterebbero i prezzi (già si parla di un aumento del prezzo del caffè sino a 30 lire) sicché questi consumi che voi definite voluttuari, diventerebbero tali per una parte dei cittadini, diverrebbero veramente consumi inaccessibili per una grande maggioranza di cittadini e continuerebbero ad essere bisogni normali da soddisfare per un'altra parte dei cittadini: per quelli che possono spendere,

Ma, badate bene che la disoccupazione, la riduzione di orario di lavoro, i salari già bassi, in una parola la scarsa capacità di acquisto delle masse lavoratrici ha già notevolmente inciso su questi consumi; già si determinano, si avvertono per queste categorie — per quanto non vi siano statistiche esatte — rarefazioni nei consumi, nei caffè e nelle pasticcerie, dove non è vero che si vendono sempre dei prodotti che non sono necessari, perché molti generi di pasticceria, in una società civile, moderna, costituiscono una integrazione all'alimentazione per i bambini, i vecchi, gli ammalati.

Ebbene, questi aumenti di pigione non farebbero che alzare in modo sensibile tutti i prezzi dei prodotti, con la conseguenza che la vendita, già molto diminuita a seguito della scarsa capacità di acquisto di gran parte dei cittadini, si ridurrebbe ulteriormente.

Per questo, onorevoli colleghi, noi sosteniamo che questa legge, così come è stata formulata dalla maggioranza della Commissione, è ingiusta, è assurda, perché abbasserebbe il tenore di vita della grande maggioranza dei cittadini, i quali si troverebbero a dover sopportare e l'aumento della pigione di casa e il canone di affitto di tutti i milioni di esercizi presso i quali vanno a rifornirsi dei generi di prima necessità.

Questa legge avrebbe dunque la conseguenza di accentuare ancora, di esasperare la differenza del tenore di vita fra una parte dei cittadini ed un'altra, renderebbe ancora

più grave, ancora più stridente questo contrasto. Essa inoltre recherebbe, come ho detto, un grave turbamento alle varie categorie commerciali.

Voi escludete queste conseguenze, sostenete che l'aumento dei fitti non condurrà ad un aumento del costo generale della vita. La vostra tesi è dunque che questi aumenti dovrebbero essere sostenuti dagli esercenti, dai commercianti? Ma parliamoci francamente, onorevoli colleghi. La Camera veramente ritiene che nella situazione attuale del commercio, del piccolo e del medio commercio vi possano essere degli esercizi in grado di subire tali aumenti senza riversarli sui prezzi di vendita?

Credete voi veramente che vi possano essere delle piccole botteghe di ortolano, di piccoli venditori di tessuti, delle cartolerie, ecc., che possano sopportare questo onere senza riversarlo sul consumatore? Credete voi veramente che un ristorante, un bar, ad esempio, possano sopportare un canone di circa un milione e 600.000 lire l'anno?

Ma allora vuol dire che voi considerate tutti i commercianti come gente che abbia realizzato nel corso di questi anni un sopra-profitto di pari entità: ma questo è assurdo. Noi sosteniamo, onorevoli colleghi, che la stragrande maggioranza di tutte le categorie commerciali — oltre il 90 per cento degli esercizi — non possono sopportare questo canone senza riversarlo sui prezzi.

Non è possibile che questo aumento di canoni si risolva in un nuovo prelievo del reddito di queste categorie. Quale sarebbero dunque gli effetti? Quello di aumentare il costo generale della vita o quello di prelevare un'altra parte del reddito degli esercizi commerciali? Avremo l'uno e l'altro effetto, onorevoli colleghi, con grave danno soprattutto della grande massa dei cittadini e dei lavoratori italiani.

La misura di questo provvedimento è ingiusta ed assurda e noi non comprendiamo come dei colleghi che dovrebbero essere sensibili più di noi alla situazione delle categorie commerciali, abbiano potuto concepire degli aumenti in questa misura.

Lo so che da parte della maggioranza della Camera, degli onorevoli colleghi probabilmente — e già la loro opinione è stata espressa — ci si meraviglia che da questa parte si insista per difendere queste categorie, si assuma un atteggiamento di difesa per le categorie commerciali, verso le quali noi non avremmo considerazione alcuna. Onorevoli colleghi, non è vero che noi non abbiamo considerazione,

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

che noi non comprendiamo quale è la funzione e l'importanza di queste categorie nella nostra economia. Quale è la nostra posizione?

È vero, noi affermiamo che l'attività di queste categorie non produce valore, sappiamo che questa attività fa parte del ciclo completo della produzione e distribuzione delle merci e sappiamo che la loro attività è quella che consente al capitalista produttore di realizzare il profitto e il sopraprofitto o plusvalore, e sappiamo anche che questa categoria stessa si appropria di una parte del plusvalore creato dagli operai, ma questa è un'altra questione. Nella attuale società queste categorie adempiono ad una funzione importantissima, la distribuzione delle merci nello spazio e nel tempo. Sappiamo che, in regime capitalistico, l'attività commerciale è una delle più complesse e rischiose, che richiede esperienza e competenza, che richiede cognizione delle mutevoli condizioni del mercato, che richiede della capacità, della attività e comporta del rischio. Queste categorie commerciali assolvono oggi un compito importante e non debbono essere bistrattate come lo sono oggi dal fisco e, in questo momento, dall'aumento dei canoni di affitto.

Quale è l'interesse della società attuale, onorevoli colleghi? L'interesse della società è che la circolazione della merce avvenga nel modo più rapido possibile, perché gli investimenti di capitale nel commercio siano il meno possibile immobilizzati e siano investiti nel settore produttivo. Abbiamo quindi interesse ad una rapida circolazione delle merci perché si determini una riduzione dei prezzi e un aumento di vendite. Invece gli aumenti dei canoni, che voi andate proponendo, non potranno determinare che un aumento di prezzi e quindi una diminuzione delle vendite, un rallentamento della circolazione delle merci e quindi le spese generali incideranno ancora di più sui prezzi delle vendite. L'aumento che voi andate proponendo per gli esercizi commerciali e particolarmente per gli esercizi pubblici, contiene in sé gravi pericoli per le masse lavoratrici e non potrà avere altro effetto che mettere ancora più in difficoltà queste categorie, verso le quali voi vi siete mostrati insensibili. Per queste categorie commerciali, verso le quali noi assumiamo una posizione di difesa, oggi si è determinata una condizione economica particolarmente sfavorevole. La nostra economia si avvia verso condizioni esclusivamente di favore per le grandi case produttrici di merci. Queste categorie commerciali,

questi piccoli esercenti, sono alla mercé dei grandi produttori.

La situazione di favore che si è creata, per certe agevolazioni fiscali e per un insieme di altre ragioni, per le grandi imprese e per le grandi case produttrici di merci, è tale che esse hanno visto rafforzarsi enormemente la loro forza economica, mentre, per la pressione fiscale, per la diminuzione delle vendite a causa del basso potere di acquisto delle masse lavoratrici, si è determinato un indebolimento economico enorme delle categorie commerciali, le quali sono così alla mercé delle grandi imprese produttrici.

Che cosa avviene nella nostra economia?

Forse a qualcuno potrà sembrare che io esca dall'argomento, ma intendo dimostrarvi che oggi vi è una situazione tale nel commercio che non può assolutamente consentirci di prendere una decisione senza prima lungamente ponderarla.

La situazione è tale che, in seguito alla bassa capacità di acquisto delle masse, il volume delle vendite è diminuito. È sensibilmente aumentato come volume generale, ma è diminuito rispetto alla popolazione. Ora, chi è che risente maggiormente di questa diminuzione delle vendite? I piccoli magazzini, i piccoli esercenti, le piccole botteghe. Inoltre queste sono danneggiate dal fatto che molte case produttrici cercano di arrivare direttamente al pubblico attraverso persone singole di spostati economicamente che vanno a trovare direttamente l'acquirente fin nella propria casa, gli vendono i differenti prodotti, senza per altro fargli risparmiare quasi niente, ma saltando l'esercente il quale paga gravosissime tasse.

Questa è la situazione delle categorie commerciali, le quali oggi sono ridotte spese volte a vendere alcuni prodotti sui quali hanno una tangente di guadagno minima.

È vero che il profitto commerciale che il commerciante realizza corrisponde al tasso medio del profitto, ma vi sono condizioni particolari di congiuntura in cui quando si verifica, come attualmente, una maggior forza e maggior potenza economica delle case produttrici, e dei grossisti, questi riescono a lanciare sul mercato alcuni prodotti e riescono ad imporli al pubblico con la loro forza economica attraverso la reclame, attraverso la radio, i giornali, ecc.

È basterebbe portare un esempio fra tanti che ve ne sono: il Sarti-soda, ad esempio, è una beffa per il consumatore. Questo prodotto è stato lanciato con grande reclame, ma si tratta soltanto di venti grammi di

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

vermuth e di cinquanta grammi di acqua gassata che viene venduta al pubblico a 60 lire, ed all' esercente rimane il 25 per cento di utile lordo, mentre su un vermuth sciolto guadagna il 50 per cento. Il sopra-profitto a chi va? Rimane tutto alla casa. Lo stesso avviene oggi per gli altri prodotti, per le caramelle che al produttore non costano, le migliori, più di 300-500 lire al chilogrammo e sono vendute al dettagliante 900-950 lire, per certi prodotti alcoolici, per il cognac vecchia Romagna, ecc.

Vi sono oggi case che hanno molta forza economica, che impongono i loro prodotti e lasciano all' esercente e al commerciante un' infima parte del guadagno.

Questa è la situazione che si è determinata in Italia, situazione economica di favore per i grandi complessi economici e di indebolimento per le piccole categorie commerciali, le quali oggi vedono diminuito il volume delle vendite, aumentata la pressione fiscale, ed in modo veramente preoccupante ora vedono aumentare il canone di affitto. E tutto questo andrà a turbare la situazione economica del mercato e soprattutto andrà ad abbassare ancora più il tenore di vita delle masse.

Ho già detto che la maggioranza delle categorie commerciali e dei piccoli esercenti sono in condizioni di semi-dissesto. Diamo un'occhiata al movimento degli effetti cambiari per convincercene. Non ho i dati precisi per tutta Italia, ma intanto vediamo per la provincia di Firenze: dall'aprile 1948 al dicembre 1948 si hanno i seguenti dati: nell'aprile, n. 3070 effetti cambiari, tratte e assegni a vuoto protestati per l'importo di 157 milioni 526 mila lire, per una media di 50 mila lire per effetto. I protesti cambiari sono aumentati regolarmente ogni mese fino al dicembre 1948, in cui sono arrivati a 4327 per l'importo di 199 milioni e 524 mila lire, per la media più bassa — e ciò è significativo — di 45 mila lire per effetto cambiario. Lo stesso si può dire per la provincia di Pistoia: nel gennaio 1948 si sono avuti protesti per 7 milioni e mezzo; nell'ottobre 1948, per oltre 14 milioni. A Lucca: i protesti cambiari che nel marzo erano di 12 milioni sono cresciuti fino all'ottobre raggiungendo i 22 milioni. Lo stesso aumento abbiamo per altre provincie.

Per quanto riguarda i fallimenti, nella provincia di Firenze soltanto uno riguarda una grande società di navigazione aerea nella quale è interessato anche un senatore della maggioranza, l'avvocato Zoli; gli altri sono 23 piccoli fallimenti di piccolissimi

proprietari; 13 piccoli produttori e 10 piccoli commercianti che vendevano articoli vari.

In questa situazione di semi-dissesto si trovano la maggioranza delle aziende.

Perciò, noi leviamo una parola in difesa di queste categorie. E non sembri nuovo atteggiamento! Tutta la nostra attività politica, tutta la nostra attività legislativa alla Costituente e nel Governo è stata sempre diretta a difendere queste categorie. Le stesse richieste di riforma di struttura che abbiamo sempre avanzato erano dirette a difendere queste categorie dalla cupidigia dei grandi complessi industriali, delle grandi case produttrici di merci. Lo stesso « nuovo corso economico » era diretto a lasciare libertà di iniziativa alla proprietà privata, ma in modo che lo Stato dovesse intervenire per impedire grandi speculazioni. I provvedimenti in materia finanziaria del nostro compagno Scoccimarro, gli emendamenti che abbiamo presentato alla Costituente per esentare una parte dei commercianti dal pagamento dell'imposta progressiva sul patrimonio, sono stati diretti sempre a difendere queste categorie. Quindi, non sembri nuovo questo nostro atteggiamento in difesa della piccola e media proprietà.

Da parte vostra è partita più volte una critica. Più che altro abbiamo visto assumere un atteggiamento ironico nei nostri confronti, sia da parte di onorevoli colleghi, sia da parte della stampa del partito di maggioranza.

Si è detto: « Voi, con il vostro atteggiamento e con la vostra posizione in difesa di quelle categorie — e soprattutto dei pubblici esercizi — vi ponete anche in difesa di locali di 1ª categoria e di lusso; voi vi ponete in difesa di locali come « Aragno » e « Berardo » a Roma, di « Donini » « Gilli » a Firenze, ecc. Devo riferire che per oltre il 95 per cento si tratta di piccole aziende a conduzione familiare nelle quali, nella maggior parte dei casi, a seguito della situazione economica il proprietario è costretto a sostituire il personale con la propria famiglia. In grande maggioranza, si tratta quindi di piccole aziende a conduzione familiare, le quali costituiscono categorie laboriose: si tratta di categorie che pure esse lavorano, di gente che sta nella loro piccola bottega 15-17 ore al giorno; si tratta, nella maggioranza dei casi, di locali, di aziende sul tipo della « Capannina », dove ho visto anche molti colleghi consumare i loro pasti.

Ma, anche si prenda pure ad esempio un locale come « Aragno » o « Berardo »: è vero

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

che questi locali realizzano dei profitti, è vero che non vendono articoli di prima necessità — siamo d'accordo su questo; facciamoli pure pagare, se possono — però, i canoni, che si fanno pagare a questi esercenti, a chi vanno? Vanno ai grandi proprietari: vanno alla Società riunione adriatica di sicurtà che è proprietaria del fondo di Aragno a Roma; vanno all'Istituto romano dei beni immobili, proprietario dei locali di Berardo; vanno alla Società dei grandi alberghi, proprietaria dei locali Donei in via Veneto; a Firenze, alla Società fondiaria, proprietaria dei locali di Gilli e Paskowski; alla Società elettrica Felt-Valdarno, proprietaria dei locali Torricelli; vanno al conte Contini, proprietario dei locali di Donini. Insomma si tratta di grandi società immobiliari e finanziarie, che hanno grandi stabili e grandi locali, dei quali si pagano canoni veramente notevoli senza alcun vantaggio per la ricostruzione nazionale e per la piccola proprietà immobiliare.

Perché non accettate la nostra proposta che una tangente di questi canoni vada ad incrementare un fondo nazionale per assistere il piccolo proprietario?

La verità è che questa legge tende a favorire i proprietari di quegli immobili. Quindi, queste categorie di esercenti, con i prossimi aumenti, vengono portate a condizioni di semidisesto.

Ma tutto ha un limite di sopportazione. Guardiamo in che misura incide il fisco. Nel mio intervento del dicembre scorso, quando accennavo alla prospettiva che l'imposta generale sull'entrata sarebbe stata portata all'8 per cento per certi locali, l'onorevole Ministro mi fece cenno di diniego; il giorno dopo il Consiglio dei Ministri deliberava l'aumento fino all'8 per cento di questa imposta, particolarmente per gli esercizi in parola.

Affinché la Camera sia edotta della misura della pressione fiscale che questi esercizi subiscono, voglio leggervi le voci di tassazione, a cui questi esercizi possono essere soggetti (mi pare siano 42-43 voci): Ricchezza mobile, sopraprofitto di guerra, imposta generale sull'entrata, complementare sui redditi, addizionale governativa, tassa sulle insegne, tassa sulle macchine espresso, tassa sul patrimonio, tassa governativa sulle rate scadute, tassa di famiglia, tassa di licenza commerciale, tassa alcoolici e superalcoolici, tassa sugli spiriti, tassa sui frigoriferi, tassa sui biliardi, tassa di licenza vendita vini, tassa vendita birra, tassa licenza

pasticceria e dolciumi, tassa combustibili e macchine espresso, tassa turismo, contributi assicurazione infortuni, tassa licenza sanitaria, tassa classifica esercizi, tassa tabella giochi leciti, contributi governativi, tassa radio-audizioni, tassa macchine per confezioni selz al banco, tassa di previdenza sociale invalidità e vecchiaia, tassa di iscrizione alla Camera di commercio, tassa di classificazione di categoria, fondo di solidarietà nazionale: si arriva fino a 45, 46 voci! Queste sono le tasse ed i balzelli che pagano i pubblici esercizi; se voi andate ad aumentare i fitti nella misura che proponete, state certi che vedrete realizzato quel che vi prefiggete, cioè che molti esercizi saranno costretti a chiudere.

Perciò, onorevoli colleghi, noi insistiamo nella proposta presentata dalla minoranza affinché l'aumento dei canoni di affitto per queste categorie, sia portato al 60 per cento al massimo, anziché al 150 come proponete, secondo l'articolo 8-bis del testo della minoranza; soprattutto noi insistiamo nel mantenimento del nostro emendamento per la soppressione dell'articolo 8-quater, sia nel progetto della maggioranza che in quello della minoranza per la soppressione dell'aumento supplementare. Infine noi chiediamo alla maggioranza della Commissione ed alla Camera che sia approvato l'ordine del giorno per la proroga del blocco. Si pensi che per il fatto stesso di essere stato annunciato che la proroga del blocco scade nel 1950, anche se ciò non vuol dire che non sarà rinnovata, nelle categorie dei pubblici esercizi ed in tutte le categorie commerciali si è verificato un grave turbamento. Mi pare che lo stesso collega Fumagalli ieri sera abbia dovuto riconoscere che nel campo commerciale vi è il panico e l'allarme. Pensate che per la maggioranza di questi esercizi (dal negozio di barbiere a quello adibito a trattoria o a calzoleria) la possibilità di mantenere il contatto con la propria clientela costituisce una questione di vita. Quindi pensate in quale allarme voi ponete i piccoli proprietari che sono di fronte alla prospettiva di essere sfrattati. Per il fatto che fino ad oggi vi è stato questo regime vincolistico, che ha generato del malcontento fra i proprietari di casa i quali hanno accumulato del risentimento e financo dell'odio, per cui si sono verificate situazioni veramente drammatiche nei rapporti fra proprietari ed inquilini! Pensate a quali rappresaglie darebbe luogo lo sblocco e quali situazioni di speculazione si determinerebbero!

Soprattutto le categorie commerciali chiedono che lo sblocco non sia attuato prima che venga approvata la proposta di legge per il riconosciuto valore della proprietà commerciale.

Noi insistiamo affinché il progetto così come è presentato dalla maggioranza non venga accolto.

Esposte queste osservazioni di ordine tecnico ed economico, permettetemi un'osservazione politica e conclusiva: perché il partito della maggioranza, la maggioranza della Commissione ed in definitiva anche il Governo, sono così decisi ed ostinati nel voler aumentare in questa misura i canoni di affitto degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi?

Noi criticiamo il partito della maggioranza e il Governo per il criterio generale di questa legge. Noi accusiamo il partito della maggioranza di mettersi decisamente dalla parte del proprietario dell'immobile contro l'inquilino, per la misura esagerata dell'aumento. Ma, questo fatto è ormai scontato, la maggioranza più non si offende di questa nostra accusa, il criterio generale della legge risponde a tutta la politica generale della Democrazia cristiana. Mi pare infatti che non ci sia una proposta, un atto che voi avete fatto, che venisse in difesa, in soccorso delle grandi categorie dei consumatori. Voi siete stati favorevoli all'aumento delle tariffe dell'energia elettrica, delle tariffe ferroviarie, delle tariffe telefoniche, dei mezzi di trasporto; voi siete stati sempre pronti a far pagare la povera gente e sempre in difesa dei grandi proprietari e delle grandi società concessionarie. Quindi, il criterio generale di questa legge, non contraddice alla politica generale della Democrazia cristiana. Ma quando scendiamo ed esaminare un aspetto di questa legge, cioè quello che si riferisce alle categorie commerciali, potrebbe sembrare che la linea generale della politica della Democrazia cristiana fosse interrotta. Perché, voi dite, bisogna assistere, bisogna aiutare i piccoli proprietari di immobili, i quali finora hanno condotto una vita di stenti, e non hanno potuto riparare i propri immobili, e costringere a pagare quel conduttore, quell'esercente avido, quel borsaro nero (come è stato detto ieri sera nella riunione del Gruppo di maggioranza della democrazia cristiana), bisogna costringerlo a pagare perché egli realizza grandi profitti. Quindi, potrebbe sembrare che la linea generale della politica della Democrazia cristiana fosse interrotta, perché essa si mette contro un tipo di proprietario, di

possidenti, e va a favore di altri proprietari che sembrano i più miseri. Ebbene, noi affermiamo che questa contraddizione è soltanto apparente, anzi noi riscontriamo in questo aspetto della legge, tutta l'essenza della politica della Democrazia cristiana. Voi siete a favore dei proprietari industriali contro gli operai, voi siete contro... (*Interruzioni al centro*)

Voi siete a favore dei grandi proprietari di immobili contro gli inquilini. Quando si tratta di scegliere tra due tipi di borghesia, il proprietario dell'immobile e il proprietario commerciante, da quale parte voi siete? Voi siete per far pagare alla borghesia attiva, che lavora, che dirige la propria azienda, e siete a favore della proprietà immobiliare, parassitaria!

Non vi è quindi contraddizione nella vostra politica, ma non starebbe a noi farvi rilevare che queste categorie sono in gravi difficoltà. Queste categorie che oggi voi volete far pagare, hanno anche realizzato dei guadagni, hanno avuto momenti favorevoli, ma oggi la situazione è peggiorata. In fondo questa borghesia è attiva, intraprende, ha iniziative, rischia, dirige le proprie aziende; il proprietario fa da direttore, da banconiere, da commesso, da cassiere e infine paga molte tasse. Voi vi mettete contro questa gente, a favore dei grandi proprietari di immobili; voi siete riusciti a indurli a votare per voi e oggi non fate più la loro politica; fate la politica dei grandi proprietari di immobili, fate la politica dei produttori di merci. (*Interruzioni e proteste al centro*).

Anche noi vogliamo difendere il piccolo proprietario dell'immobile, e più di voi, perché noi abbiamo proposto la costituzione di un fondo nazionale che aiuti, che soccorra questi proprietari. Noi abbiamo proposto in sede di Commissione degli sgravi fiscali, che la maggioranza non ha ritenuto opportuno di approvare. Noi vogliamo fare qualche cosa e andare in soccorso dei piccoli proprietari, ma voi non siete per i piccoli proprietari. Questa legge che voi avete presentata è per i grandi proprietari di immobili!

Chi sono questi grandi proprietari di immobili? Ve lo diciamo: sono i Vaselli, i Federici, tutti quei grandi proprietari che posseggono oltre metà del centro di Roma, che vi hanno costretto a fare questa legge. Queste categorie, queste società che hanno investito in beni immobili tutti i guadagni che hanno realizzato durante la guerra, oggi vogliono trarre i profitti. Queste leggi che voi fate sono a favore della Società generale

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

immobiliare di Roma, che ha proprietà in tutti i centri di Roma, dappertutto, dal lungotevere Flaminio al Viale Eritrea, della Società generale immobiliare nella quale nel 1938 è entrato il Vaticano col 30 per cento delle azioni, ed oggi possiede oltre il 50 per cento delle azioni. Non so se potete smentire questo, onorevoli colleghi. Questa legge è a favore della Società Romana dei beni stabili, che possiede grandi immobili, compreso il palazzo sotto la Galleria dove vi è il Caffè Berardo, nella quale pure è interessato il Vaticano.

E queste società aspettano gli aumenti dei fitti per incominciare altre costruzioni, ma costruzioni di lusso che non allevieranno la crisi di alloggi. Per queste grandi società immobiliari voi avete presentato questa legge e soltanto a loro vantaggio. Anche i grandi canoni di affitto che voi farete pagare agli esercizi di lusso, non andranno a vantaggio dell'economia nazionale e a sollievo della piccola proprietà, ma soltanto ad aumentare i profitti di queste grandi società.

Anche questa legge non è in contrasto quindi con la politica generale della Democrazia cristiana. Quando si tratta di scegliere fra un tipo di borghesia attiva che lavora, voi siete dalla parte della proprietà immobiliare, della proprietà parassitaria che non lavora, e che vi ha preso la mano.

Ma noi dobbiamo giungere ancora ad un'altra conclusione, onorevoli colleghi, quella cioè che il partito della maggioranza deve uscire dall'equivoco in cui si è messo. È vero che sostanzialmente voi avete preso una posizione decisa da una parte: vi siete messi dalla parte dei grandi proprietari di immobili contro gli inquilini di abitazioni private, contro gli inquilini di esercizi commerciali. Sostanzialmente, voi siete da una parte, ma di fronte al Paese ancora voi avete un atteggiamento ambiguo. Queste categorie commerciali si sono messe in agitazione, hanno mandato delegazioni da tutte le parti d'Italia, si sono rivolte al Presidente della Camera, al Governo, si sono rivolte persino ai singoli deputati nelle circoscrizioni. Ebbene, quale è stato l'atteggiamento del Governo e della maggioranza? I deputati della maggioranza non hanno saputo, non hanno avuto il coraggio di sostenere la legittimità e la giustezza di questa legge. Tutti gli onorevoli colleghi che sono stati avvicinati da questa categoria hanno dovuto riconoscere la fondatezza di queste rivendicazioni e si sono impegnati a portare la loro voce alla Camera. Ma, per ora, non ho

sentito nessuno che si sia levato in loro difesa.

Ora, quello che conta non è ciò che promettete ai vostri elettori nelle vostre circoscrizioni, ma quello che voi fate qui, le posizioni concrete che voi assumete qui. Ed è per questo che noi vi richiamiamo al senso di responsabilità. Noi vi diciamo che non è possibile che voi facciate credere ancora al Paese, a queste categorie, che non siete informati, che non sapete le conseguenze della legge e quali sperequazioni si determinerebbero.

Noi, perciò, vi diciamo che è necessario assumere un atteggiamento preciso. Sentite, onorevoli colleghi, come il giornale *Il Commerciante* diretto da un democristiano se l'è cavata dopo il dibattito del dicembre scorso, durante il quale ebbi a parlare per incarico della segreteria del mio Gruppo in difesa di queste categorie, e dopo che presentai un emendamento per una riduzione dell'aumento per queste categorie, e dopo che lo stesso onorevole Cagnasso presentò un emendamento; ebbene il giornale dice che il rigetto del mio emendamento e quello dell'onorevole Cagnasso si deve ad una presa di posizione di principio.

Cioè voi avreste votato contro queste richieste per fare dispetto a noi più che a quelle categorie.

In quell'articolo è scritto: «l'aumento è stato deciso nella misura del 50 per cento, e l'emendamento presentato dall'onorevole Cagnasso, appartenente al gruppo di maggioranza, è stato sommerso dai colleghi della maggioranza stessa soltanto per opposizione, al gruppo di minoranza». Dunque qui dentro ci si farebbero i dispetti e non si assumono atteggiamenti secondo giustizia! Bisogna uscire da questo equivoco!

Inoltre, qui c'è un giornale che parla di un Comitato di azione in difesa degli inquilini, il quale è stato ricevuto dagli onorevoli Moro e Troisi che avrebbero ascoltato con molta sensibilità le rivendicazioni di queste categorie, e conclude ricordando che ai due rami del Parlamento è stato presentato un apposito promemoria, e qualora fosse varata la legge così come è stata emendata dalla Commissione parlamentare «essi hanno assicurato che si renderanno interpreti delle legittime richieste del Comitato stesso, sia presso il loro Gruppo parlamentare, sia in sede di discussione del disegno di legge da parte della Camera».

Questo è dunque l'atteggiamento che tengono gli onorevoli colleghi nel riconoscimento

delle rivendicazioni e del malcontento di quelle categorie, ma qui dentro tutti tacciono. Voi siete contro le loro richieste, ma queste categorie potranno anche trarne le debite conclusioni. Sono state fatte al riguardo molte promesse, e già altre volte i dirigenti di queste categorie, la maggior parte dei quali sono democristiani, si illusero che il Governo non desse luogo all'aumento del 50 per cento.

Qui noi abbiamo diecine e diecine di lettere dei dirigenti delle categorie che si rivolgono a noi. Io credo che meritereste la punizione di leggervele tutte. Qui vi sono degli ordini del giorno votati nelle riunioni, nelle assemblee, nelle quali si chiede al Governo e ai deputati delle varie circoscrizioni di mantenere le loro promesse, si chiede al Governo che esca dall'equivoco e non si metta invece dalla parte delle rivendicazioni presentate dai rappresentanti dei grandi beni stabili.

Inoltre, io voglio dire qualche cosa di quanto vanno scrivendo i giornali di categoria perchè si ritiene, anche da una parte del Paese che la Camera non sia informata, che voi non abbiate sufficienti elementi per impedire il disagio di queste categorie, che siate all'oscuro della situazione dei richiedenti; non voglio leggervi qui tutti gli articoli, mi limiterò a leggere soltanto i titoli di questi giornali, abbastanza eloquenti. La *Voce dell'esercente* che si pubblica a Milano scrive con questi titoli « Si vogliono annientare i pubblici esercizi? »; inoltre, la *Voce di Napoli* scrive: « I fitti del nuovo progetto di legge non si ispirano né a giustizia né a moralità »; inoltre ancora la *Voce di Napoli*, con titoli a otto colonne scrive: « Nella attesa della legge capestro sui fitti » e poi « rivalutare le pigioni e andare verso lo sblocco senza assicurare un tetto a chi non l'ha è politica partigiana e antidemocratica, manifestazione di cannibalismo »; un altro titolo dice: « una cattiva legge è la peggiore nemica della giustizia »; ed un altro ancora « giustizia per tutti o per nessuno »; La *Voce di Napoli* scrive ancora: « Inquilini, prendete atto che il Governo raccomanda alla magistratura estreme cautele negli sfratti ».

E qui ci sono articoli veramente edificanti e giudizi abbastanza sagaci sulla vostra politica.

« Facciamo il punto sulla questione dei fitti ». « Risposta ai proprietari che protestano ». « Giustizia per i proprietari, ma allora giustizia per tutti ». Così si esprimono La *Voce di Napoli*, il *Giornale del Cittadino*, del *Commerciantе* e dell'*Industriale*.

« Occorre riconoscere alla proprietà edilizia una funzione sociale e non legalizzare lo strozzinaggio »: questo è un altro titolo dello stesso giornale.

Si tratta di articoli che rivelano l'agitazione delle categorie commerciali e dei pubblici esercizi.

« L'esercizio pubblico è interesse pubblico », « 8 marzo, negozi chiusi per la giusta protesta degli esercenti contro la demagogia parlamentare » (si riferisce a voi, non a noi), sono titoli del *Commercio d'Italia* « Gravissima tensione negli ambienti commerciali »; un altro titolo: « Vivo fermento negli esercenti romani; »

Il *Commerciantе* di Firenze: « Sempre addosso ai pubblici esercizi ». Il *Commerciantе* ancora: « Sabotaggio ad una miniera per la finanza statale e comunale ».

Ancora il *Commerciantе* del 15 dicembre: « Questi pubblici esercizi »; « Che bisogno c'è di ricorrere a queste forme di ingiustizia che daranno solo il risultato di creare anche negli onesti cittadini la sete dell'evasione fiscale, visto che lo Stato per primo da il cattivo esempio, legiferando male; e non ponendo a base delle sue leggi gli incontrovertibili canoni morali senza di che ogni legge è faziosa e degna di essere violata! » Questo è un linguaggio che si potrebbe concepire nei giornali sindacali dei lavoratori, tanto esso è battagliero.

Ancora il *commerciantе* di Firenze: « Voterà il Parlamento questa palese ingiustizia? »

« Proprietari di pubblici esercizi, nel rimettervi l'ordine del giorno votato dal vostro consiglio direttivo vogliamo segnalarvi l'opportunità di partecipare attivamente alla serrata; qualora il progetto di legge fosse approvato senza modifiche, voi verrete a trovarvi in queste condizioni per l'affitto del vostro negozio ». E qui seguono le cifre.

C'è un pezzetto che merita di esser letto: « Alcuno non si meravigli se anche noi, sostenitori della disciplina e dell'ordine sociale nel quadro di una vigilante operosa democrazia, se anche noi, nemici giurati di ogni forma di manifestazioni esplicitanti al di fuori del vivere civile, siamo costretti a scrivere la nostra più alta protesta e a chiamare gli organizzati nei nostri sindacati ad essere pronti per la chiusura, ecc... »

E ancora: « Presi singolarmente i componenti della speciale Commissione, Ministro compreso, fanno intendere di riconoscere l'evidente ingiustizia; ma ad essi si sovrappone la cocciuta incomprendione del Presidente Avanzini, (che raccomandiamo ai com-

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

mercianti elettori del suo Collegio per il voto preferenziale). Egli intende non ascoltare la voce dell'organizzazione, che ha esperito tutte le vie possibili per ottenere le rivendicazioni invocate, attraverso giustizia, ecc. ».

Ancora *La Voce di Napoli*, titolo: « Il nuovo progetto di legge sui fitti non sarà un atto di giustizia, ma fonte di guai per la povera gente e profittevole solo per gli arricchiti di guerra ».

Qui c'è una prosa che merita di esser letta per esteso, perché rivela in quale luce voi mettete il Parlamento. Voi dite che tutti i problemi devono essere portati nel Parlamento soltanto, alla Camera soltanto, organo eletto competente a decidere tutti i problemi, tutte le agitazioni; ogni problema posto nel Paese, per voi, è motivo di discredito per il Parlamento. Per noi no: motivo di discredito di fronte al Paese sono certe leggi che qui vengono votate, non il fatto che le rivendicazioni sono poste nel Paese.

Sentite cosa si dice in questo articolo della *Voce di Napoli*: « sappia intanto il Paese che, quando il progetto verrà in discussione alla Camera, potrà giudicare, di fuori da ogni demagogia, quali dei suoi rappresentanti saranno i difensori dei poveri cristi e quali i suoi crocifissori, ossia coloro che, ben provvisti dei fatti propri, ossia con sicuro alloggio, con una indennità parlamentare d'oltre un milione all'anno, cui vanno aggiunte le proprie fruttifere attività private (quelle stesse che consentirono loro di farsi una ben organizzata propaganda elettorale e che ammontarono a centinaia di migliaia di lire), postulano ora con questa ingiusta legge le simpatie immediate e i futuri voti di una categoria di cittadini, che per il fatto stesso di essere comunque dei proprietari stanno indubbiamente meglio di chi non ha altra proprietà se non quella costituita dalle proprie braccia e dal proprio cervello ».

Ecco dunque in quale luce, onorevoli colleghi, voi mettete il Parlamento. Nel Paese si incomincia a far strada l'idea che qui non ci sono uomini che fanno gli interessi del Paese, ma uomini che fanno soltanto i loro personali interessi, uomini che hanno una lauta indennità parlamentare, che hanno un proprio alloggio e che non si curano degli interessi generali, al di fuori di quelli delle loro clientele.

Questo è ciò che determina il discredito delle istituzioni parlamentari, onorevoli colleghi. Voi dite che i problemi devono essere portati qui, ma quando poi essi vengono

portati al Parlamento, voi li risolvete a colpi di maggioranza e non secondo giustizia. Perché la verità è che voi vi rivelate insensibili ai problemi delle masse, ai bisogni dei lavoratori; la verità è che voi siete troppo distanti dai problemi dei lavoratori, dai problemi di chi soffre; voi siete troppo distanti da chi paga le tasse!

Durante la campagna elettorale, voi avete agitato lo spauracchio del socialismo e dello stalinismo; ma voi dovete sapere che vi sono oggi nel Paese tali situazioni disperate che su di esse non fa proprio alcuna presa questo spauracchio. Coloro infatti che si trovano in tali situazioni dicono: Fate pure di noi quel che volete, fateci pure diventare funzionari dello Stato, basta che le nostre angosciose difficoltà abbiano termine.

Non si meravigli alcuno, quindi, se da parte nostra si avverte la necessità di schierarci a difesa di queste categorie. È ciò che noi abbiamo sempre fatto e ancor più sentiamo l'esigenza di fare oggi, perché comprendiamo che sempre più si rende necessaria la collaborazione fra queste categorie e le grandi masse lavoratrici. Soltanto quando sarà realizzata pienamente questa collaborazione, soltanto quando queste categorie comprenderanno che i loro nemici, non sono gli operai che chiedono lavoro e giusto salario, ma le grandi imprese, sarà possibile avviare decisamente il nostro Paese verso la ricostruzione e verso la democrazia.

Voi vi mostrate troppo insensibili a questo problema e il vostro sorriso lo sta ora più che mai a dimostrare. Quanto più vi staccate dal Paese, voi vi aggrappate a questa maggioranza che avete qui dentro, a questa specie di dittatura parlamentare che avete instaurato. Voi avete deriso or non è molto gli artisti cinematografici che avevano pubblicamente manifestato contro la vostra politica; ieri ancora voi avete deriso la chiusura dei pubblici esercizi: 150.000 esercizi che implicavano la vita probabilmente di milioni di cittadini.

Voi sorridete, voi fate dell'ironia verso questa presa di posizione contro la vostra politica. Ancora ieri lo avete fatto nei riguardi della chiusura dei pubblici esercizi: i vostri giornali democristiani, non hanno detto una parola in merito, non hanno saputo prendere posizione alcuna: soltanto dell'ironia, soltanto del colore hanno fatto; e dopo aver descritto coloristicamente la chiusura dei pubblici esercizi, hanno cercato, come al solito, di suscitare il malcontento delle categorie cittadine, dicendo che la chiusura ha

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

provocato un disagio nelle categorie dei cittadini che vanno a rifornirsi nei pubblici esercizi, nei ristoranti, nei bar: « quelli che maggiormente hanno risentito della serrata sono stati gli scapoli e tutti coloro che per particolari condizioni sono costretti a prendere i loro pasti nei pubblici esercizi... Leggendo il comunicato diramato ieri sera — scriveva il *Popolo* il giorno dopo — dalla Confederazione del Commercio sulla serrata dei pubblici esercizi, e di altri negozi, si ha l'impressione che i commercianti siano già pentiti; ed infatti, proseguendo nel suo comunicato la Federazione si è dichiarato ossequiente al Governo ed ha affermato che la serrata non ha avuto carattere politico, ma è stata solo una protesta contro il Parlamento o almeno contro la Commissione parlamentare ».

Vi chiediamo di uscire da questo equivoco; è necessario che voi diciate chiaramente al Paese che siete per questa legge e che rigettate decisamente e insensibilmente tutte le rivendicazioni di queste categorie, perché le categorie stesse vi hanno informato, la minoranza vi ha informato ed ha sostenuto una lotta strenua in sede di Commissione, ed ancora oggi la sosterrà in sede di discussione in Assemblea: voi dovete assumervi tutta la vostra responsabilità; e sarà compito nostro, comunque, di informare ancora le categorie interessate del vostro atteggiamento.

Ieri avete deriso, dicevo, gli artisti cinematografici e i tecnici che hanno creduto di portare dinanzi al Paese i loro problemi e il loro malcontento e non si sono limitati a discuterli qui in Parlamento; poi avete deriso queste categorie commerciali che hanno messo in atto la serrata, e ridete ancora oggi perchè le stesse hanno fatto delle dichiarazioni di ossequio, di osservanza al Governo. È vero, onorevoli colleghi: queste categorie non hanno ancora uno spirito combattivo, uno spirito di indipendenza da voi: hanno ancora paura di mettersi contro il Governo. Ma continuate in questa politica e su questa strada, e vedrete in quali condizioni ridurrete questi ceti laboriosi, vedrete quale sarà la loro decisione: la determinazione, cioè, di lottare attraverso forme ancora più avanzate contro le vostre pretese, contro l'aumento della pressione fiscale e soprattutto oggi contro gli aumenti nella misura che voi avete proposto.

Un'ultima osservazione sul progetto di legge della maggioranza, che si riferisce ad altra questione. È noto, onorevoli colleghi, che circa un terzo — secondo studi che sono stati fatti — delle scuole, delle aule scola-

stiche si trova in locali in affitto ai comuni e alle provincie. Ora, se il progetto di maggioranza sarà approvato così com'è, noi metteremo i comuni, le provincie, in altre parole le scuole, alla mercè di un qualunque proprietario che ad un dato momento può ritenere necessario di riprendersi il suo locale per stabilirvi un magazzino di merci, e gettare sul lastrico la scuola.

Ora qui, già da alcuni giornali, fra i quali devo citare la *Voce Repubblicana*, in un articolo a firma di Alighiero Cervi, è stata segnalata questa necessità, è stata richiamata l'attenzione sul fatto che queste nostre scuole, già così insufficienti di aule, di edifici, di tutti i mezzi necessari per una sana, giusta, efficiente educazione della nostra gioventù, non debbano correre il rischio di essere messe in condizione di poter essere sfrattate a insindacabile giudizio del proprietario. Non abbiamo dati esatti su tutte le città; io ho dei dati che si riferiscono soltanto a Prato, ma penso che per alcune provincie il problema sarà ancora più acuto che a Prato. A Prato vi sono: aule in affitto nelle varie frazioni n. 32, numero degli alunni che frequentano 1395; importo dei canoni sui locali, ivi compreso l'aumento di cui alla legge 30 dicembre 1948, 121 mila lire; scuola media di avviamento professionale, canone annuo di affitto lire 312.000; lo stesso ancora per la scuola tecnica commerciale.

Noi chiediamo alla maggioranza di essere sensibile a questo pericolo e a queste necessità e chiediamo che accolga quindi l'articolo che fa parte del progetto presentato dalla minoranza. Ci riserviamo, inoltre, onorevoli colleghi, in sede di discussione, di presentare altri emendamenti oltre a quello che abbiamo presentato, che è quello per la soppressione dell'articolo 8-*quater*, sia al progetto della maggioranza che a quello della minoranza. (*Applausi all'estrema sinistra*).

PRESIDENTE. È iscritto a parlare l'onorevole Guerrieri Emanuele. Ne ha facoltà.

GUERRIERI EMANUELE. Signor Presidente, onorevoli colleghi, non tutti gli aspetti del problema delicato e difficile che viene all'esame della Camera, trovarono sviluppo nel disegno faticosamente approvato dalla Commissione e ciò si verificò proprio per la speranza, che oggi possiamo dire illusoria, di raggiungere una formulazione che potesse essere accettata da tutti.

Dico che la gestazione del disegno fu alquanto faticosa e aggiungo che esso risente di una diversa e antitetica impostazione de

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

problema, così come ieri sera un oratore di opposizione ebbe anche a sottolineare.

Ma in che cosa consiste questo contrasto di impostazione tra maggioranza e minoranza? Il contrasto è questo: la maggioranza è partita dal concetto che il disegno di legge debba costituire un inoltro, un avvio, sia pure con quella prudenza, con quella lentezza e con quella gradualità che la delicatezza del problema e il perdurare delle condizioni generali nelle quali esso si pone, richiedono, ma comunque un avvio verso la normalità, e debba imprimere un movimento al complesso dei rapporti creati da un regime vincolistico che dura da tanto tempo. La minoranza invece, è partita, diciamo francamente, dal presupposto diverso, che il sistema vincolistico debba rimanere inalterato nella sua sostanziale portata e debba essere anzi aggravato, come si può agevolmente giudicare prendendo in esame il disegno di legge presentato alla Camera dalla minoranza stessa.

Tutto questo non poteva che nuocere alla organicità del disegno. Tuttavia, benchè non si possa dire che esso sia perfetto (e perfetto non può essere perchè regola una materia per sé stessa imperfetta), non si può negare che abbia anche dei pregi notevoli che sono stati già messi in evidenza nella relazione di maggioranza.

Si afferma che il disegno si ispiri ad una benevolenza preconcetta e addirittura classista in favore dei possidenti! Poc'anzi l'oratore che mi ha preceduto affermava che noi difendiamo gli interessi dei grandi proprietari e l'onorevole La Rocca, ieri sera, vedeva la pattuglia della maggioranza, l'onorevole Avanzini in testa, presi gli ordini dalla Confida, muovere all'attacco di non so quali posizioni.

Noi siamo abituati alle vivaci coloriture dell'onorevole La Rocca; ho l'impressione però che qualche volta egli esageri nell'uso della tavolozza dei suoi colori. L'impostazione che si tenta di dare al problema, ponendolo in termini di conflitto di classi, è un po' troppo di maniera. Il concetto di classe è dato dal grado di benessere economico raggiunto da un determinato settore dell'organismo sociale.

Ora, come si potrebbe accettare questa impostazione dialettica per la quale vi sarebbe una classe costituita dagli inquilini e un'altra classe costituita dai locatori? Che se è vero che vi sono dei locatori che stanno economicamente bene e degli inquilini le cui condizioni sono molto penose, non è

men vero che vi sono pure degli inquilini che stanno benissimo e dei locatori che stanno molto male. L'impostazione che vorrebbe identificare una classe nei locatori e un'altra classe negli inquilini, è adunque assolutamente fuori della realtà.

Gli interessi dei locatori, non sono soltanto quelli della minoranza dei grandi proprietari edilizi, ma sono anzitutto quelli di una grande moltitudine di piccoli proprietari che assommano a qualche milione, e sono costituiti da impiegati, pensionati, piccoli commercianti, professionisti e, qualche volta, anche da operai. (*Interruzione del deputato Barbieri*).

Noi sappiamo che l'investimento nella casa, come è stato giustamente messo in rilievo, è l'investimento tipico del buon padre di famiglia, del risparmiatore. Quindi non possiamo, evidentemente, disinteressarci dei legittimi interessi di tutte queste categorie. E poi, mi sembra che sia piuttosto una ironia amara il voler dare una impostazione classista, ad un problema di questo genere, di fronte al fatto, di esperienza comune, che oggi in molti settori della proprietà edilizia bloccata, il livello dei canoni è così basso che il locatore non solo non ne ricava alcuna fonte di reddito, ma non realizza, tante volte, quello che è indispensabile per pagare le imposte che gravano sull'immobile locato e per provvedere ad un minimo di manutenzione, talché il patrimonio edilizio se ne va in malora, si va depauperando, e questo è uno degli aspetti gravi del problema che noi dobbiamo risolvere.

Ma vorrei dire, onorevoli colleghi, che la migliore prova del giusto orientamento della legge è data dal fatto che contro questa legge si appuntano critiche da una parte e dall'altra.

L'onorevole collega che mi ha preceduto poc'anzi ha letto o ha ricordato i giornali che esprimono le doglianze della categoria degli inquilini. Ma se noi volessimo seguirlo su questo terreno, potremmo portare altrettanti giornali che esprimono in una maniera non meno energica e talvolta anche più violenta, le doglianze, e le proteste della categoria dei proprietari.

BARBIERI. Li abbiamo aiutati anche noi.

GUERRIERI EMANUELE. Benissimo, ma come? Ad ogni modo possiamo essere autorizzati a ricavare questa illazione che, se il disegno di legge solleva recriminazioni e proteste e in un campo e nell'altro, ciò vuol dire che esso ferisce gli interessi dell'una e dell'altra categoria e questa è la mi-

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

gliore dimostrazione dei pregi della legge, la quale si ispira veramente a senso di obiettività e non può non sollevare malumori dall'una parte e dall'altra, perché disciplina una materia nella quale entrano in gioco interessi contrastanti di vaste categorie. Noi possiamo ben dire che il disegno di legge vuole avere un carattere sociale, il che porta alla necessità di mortificare, in uno sforzo di equo temperamento, esigenze opposte che isolatamente considerate sarebbero meritevoli di ogni considerazione, ma che devono essere valutate in una visione di insieme, che tutte le comprenda.

Questo disegno di legge non dev'essere considerato come introduttivo di un regime vincolistico, né dev'essere considerato come abrogativo del regime medesimo, ma deve essere inteso invece come una fase transitoria, come qualche cosa, ritorno al concetto di poc'anzi, che possa avviarci verso quella normalità che se non possiamo oggi prevedere in quale momento si potrà verificare, deve però costituire un obiettivo da raggiungere.

E dopo questa premessa, possiamo anche esprimere un giudizio sereno sul quesito fondamentale: proroga breve o proroga lunga?

Oggi per opportunità di polemica, si fa mostra di difendere dai settori della opposizione il testo governativo, il quale prevedeva una proroga settennale, ma io desidero precisare che il testo governativo non destava certamente l'entusiasmo dell'opposizione nel momento in cui venne in esame dinanzi alla Commissione...

**CAPALAZZA, Relatore di minoranza.** Perché poneva un limite; solo per questo.

*Una voce al centro.* Voi non volete nessun limite. Volete che non finisca mai!

**CAPALAZZA, Relatore di minoranza.** Finirà quando vi sarà l'equilibrio!

**GUERRIERI EMANUELE.** Mi ricordo che proprio l'onorevole Capalozza fece allora il rilievo, che non era possibile iniziare una legge con l'affermazione che col 31 dicembre del 1955 la proroga dovesse considerarsi cessata e che era un non senso ipotecare l'avvenire.

Allora, usciamo un po' dall'equivoco, signori, perché io mi rendo perfettamente conto che da più parti, e vorrei dire anche da parti opposte, oggi si reclami, e ragionevolmente da un certo punto di vista, una proroga più lunga, ma in questo senso: gli uni la richiedono come una proroga definitiva oltre la quale non si debba in alcun modo andare, gli altri la considerano come un più lungo

respiro che si debba dare frattanto alle categorie dei locatari, ma con la riserva mentale che esaurito questo periodo, debba succedere un'altra proroga ed evitando di porre condizioni necessarie perché dallo stato di vincolo si possa passare allo stato di libertà.

Questo è l'equivoco nel quale il problema s'impone.

Ora se fosse possibile adottare una legge la quale, nella sua struttura e per il suo stesso dinamismo contenesse la possibilità certa di una struttura inderogabile, di una scadenza definitiva, del sistema di proroga e di vincolo, io personalmente sarei per questa soluzione, ma disgraziatamente questa possibilità non esiste. Che cosa osservò la Commissione di fronte all'impostazione del testo governativo? Osservò che per un così lungo periodo di tempo — sette anni — e in rapporto a una situazione economica necessariamente mutevole non era possibile stabilire fin da ora la possibilità e l'opportunità di determinati aumenti.

Rilevò ancora che allo scadere del settennio, in rapporto al sistema adottato dal disegno di legge, non si sarebbe raggiunto il presupposto fondamentale e indispensabile per passare dal regime di blocco al regime di libertà, cioè a dire l'adeguamento dei canoni bloccati ai canoni del libero mercato; e che allora tanto valeva seguire la realtà del fenomeno sociale ed economico anno per anno per adottare, in rapporto allo svilupparsi della situazione, le misure che potessero apparire più idonee.

Questo è stato il punto di vista dal quale si è posta la maggioranza, e crede di aver fatto opera saggia non solo nei confronti della categoria dei locatori, ma anche nei confronti della categoria degli inquilini. Perché una proroga lunga disposta da una legge, la quale dovesse attendere da condizioni esterne il verificarsi dei presupposti necessari ed indispensabili per passare alla scadenza dallo stato di blocco allo stato di libertà, sarebbe evidentemente, ciò è di facile intuizione, del tutto controproducente in rapporto ai fini che la legge stessa si propone. Perché è umano onorevoli colleghi che colui il quale può fare assegnamento su una proroga, che durerà ancora parecchi anni, e sa che il canone che deve corrispondere è inferiore al canone imposto dal mercato libero, attenda l'ultimo anno o, peggio ancora, l'ultimo semestre per orientare la sua attenzione e le sue possibilità verso la ricerca di altro alloggio. Egli investirà i propri risparmi, se ne avrà, in altri beni o,

peggio ancora, li convoglierà verso consumi voluttuari; ma, intanto, verrà meno il presupposto fondamentale, attraverso l'equilibrio della domanda e dell'offerta, perché il capitale sia incoraggiato agli investimenti necessari per la ripresa edilizia. E non si sarà realizzato quel clima di fiducia nel quale l'iniziativa privata può prosperare, quel clima di fiducia al quale noi dobbiamo soprattutto tendere per risolvere questo problema. Perché, qualè che sia l'entità degli interventi dello Stato, il grave e angoscioso problema degli alloggi, non potrà avviarsi a risoluzione se non interverrà in maniera imponente l'iniziativa privata. Ma il sistema adottato dalla Commissione presenta, in definitiva, anche un altro aspetto e un altro vantaggio indiscutibile, che è quello di rendere possibile la gradualità dello sblocco.

È un'impostazione artificiosa, a mio modo di vedere, quella che tende a stabilire se lo sblocco debba precedere la ripresa edilizia o viceversa. Perché, è perfettamente esatto che non si può mettere fuori tutta la massa di inquilini, in attesa delle nuove costruzioni. Dove alloggierebbero costoro: sotto le stelle? Ciò non è possibile; e ognuno se ne rende conto, ma non è possibile nemmeno la posizione inversa: cioè, non ci si può attendere che vi siano dei pazzi, i quali comincino a costruire case, in attesa che fra 7-8 anni vi siano coloro i quali le richiederanno in affitto.

I due fenomeni, si voglia dare la precedenza all'uno o all'altro, per amore di tesi, evidentemente sono interdipendenti tra di loro, e si condizionano a vicenda.

E di conseguenza, a mano a mano che si va avanti nella ripresa edilizia, bisogna andare avanti anche nello sblocco parziale delle locazioni bloccate. Questo sistema è possibile soltanto attraverso la formulazione adottata dalla Commissione, che consente di vedere anno per anno come la situazione si andrà determinando, che consente di vedere quali effetti potranno ricavarsi dal mutare delle condizioni economiche generali ed anche dall'applicazione di questa e di altre leggi.

Nessuno di noi pensa che il regime vincolistico possa scomparire rapidamente. La proroga breve non costituisce quindi un elemento diretto a farne presumere fin d'ora quale ne sarà la definitiva durata. È vano tentare d'ingenerare equivoci in proposito. Ma di qui ad un anno noi saremo in condizione di riesaminare la situazione, per vedere se ed in quale misura si debbano fare ancora dei passi avanti. Abbiamo ragione di credere che la situazione potrà, dovrà parzialmente

modificarsi ed in meglio. Sarà in corso l'attuazione del Piano Fanfani; ci saranno le nuove provvidenze, che tendono ad incoraggiare l'iniziativa privata nel campo delle costruzioni, per via delle facilitazioni di carattere fiscale e creditizio; ci sarà un clima di maggiore fiducia; ci sarà finalmente un alleggerimento della situazione, e per via delle innovazioni, eque e soprattutto prudenti, introdotte nel testo della legge, e per via delle libere convenzioni fra le parti, che non bisogna ostacolare e mortificare, ma bisogna invece incoraggiare in ogni modo.

Ciò posto, io desidero reagire contro il tentativo di presentare questa legge come un programma di drastica smobilitazione della disciplina vincolistica.

Il disegno di legge, viceversa, è caratterizzato da una preoccupazione di prudenza. Non contiene nulla, che possa essere presentato come una breccia pericolosa nel sistema dei vincoli, tale da determinare gli allarmi, di cui l'opposizione si è fatta portavoce; e se ne può dare rapidamente la dimostrazione.

Quali sono gli elementi fondamentali del disegno di legge? Quali sono le breccie operate nel sistema dei vincoli?

Primo: impedire le sublocazioni, che hanno una finalità di speculazione; non consentire, cioè, la proroga tutte le volte in cui l'inquilino sublochi totalmente l'immobile oppure, sublocandolo parzialmente, non occupi la parte residua con continuità e dimostri quindi col fatto proprio di non aver bisogno di quel locale. Colui il quale invoca la proroga in queste circostanze, la invoca soltanto per finalità di speculazione.

Ora, onorevoli colleghi, moralizziamo un po' questa situazione. Vogliamo noi consentire ancora il perdurare di questo sconcio: cioè a dire che tra il proprietario e il vero inquilino si inserisca un elemento parassitario, che finisce con l'appesantire la situazione in danno del proprietario (che deve accontentarsi del canone bloccato) e in danno del sub-inquilino che è il vero interessato e finisce col pagare un corrispettivo molto più oneroso di quello a cui sarebbe eventualmente sottoposto se trattasse direttamente col locatore?

Di fronte a queste possibilità la Commissione ha escluso il diritto alla proroga. Ebbene, questo principio così ragionevole, così ovvio e moralizzante non è ammesso nel testo della minoranza ed io desidero avere una spiegazione di ciò. Perché la minoranza non acconsente? Quali ne sono le ragioni?

Quali interessi intende difendere? Il principio da noi sostenuto è stato introdotto infatti nel testo della minoranza, in una forma molto più limitata, disponendosi che si decada dal diritto alla proroga solo quando la sublocazione, totale o parziale, avvenga in deroga ai patti contrattuali. Ma ciò rappresenta una deformazione del problema. Qui non siamo alla ricerca delle cause di risoluzione del contratto; cioè dei motivi che attengono alla volontà delle parti. Il regime di vincoli e di blocco — ha detto ieri l'onorevole La Rocca — è la sostituzione della volontà dello Stato a quella dei privati. Ben detto; quindi vi sono finalità particolari perseguite dallo Stato per esigenze di carattere sociale, in vista delle quali vengono mortificati i diritti contrattuali delle parti. Ebbene, proprio per le finalità di carattere sociale, alle quali la legge si ispira, noi diciamo: la proroga non può sussistere nei confronti di chi non chiede la tutela per un bisogno che rientri nell'ambito di queste finalità, ma chiede la tutela per una finalità di speculazione. Mancano in tal caso le ragioni sociali che possano far prevalere gli interessi dell'inquilino sui diritti del locatore, mancano le ragioni di opportunità che possono valere quando l'inquilino, sublocando una parte dell'immobile, continui ad occupare l'altra parte, risolvendosi ciò in una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, e mancano infine le ragioni giuridiche attinenti al sistema di questa legge e delle precedenti. La disciplina vincolistica tutela difatti, e la giurisprudenza ha avuto più volte occasioni di affermarlo, non il locatario in sé, ma il locatario che occupa l'immobile locato. Il principio adottato dalla Commissione è quindi perfettamente giusto, onesto e sano.

Detto ciò, desidero subito aggiungere che questa innovazione nel sistema della legge non è diretta a tutelare gli interessi, che pur potrebbero considerarsi ragionevoli e legittimi, dei proprietari, ma è diretta — ed occorre sottolinearlo — alla tutela degli interessi degli inquilini. Voi ci dite che trascuriamo gli interessi degli inquilini; in questo caso noi abbiamo fatto soltanto gli interessi degli inquilini, perchè nel momento stesso in cui si è detto...

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. No!

GUERRIERI EMANUELE. Mi lasci dire, onorevole Capalozza; poi mi potrà contraddire.

Nel momento in cui abbiamo detto che non si deve concedere la proroga nei con-

fronti dell'inquilino che subloca, con le modalità già prese in esame, abbiamo aggiunto che il sub-inquilino (che come giustamente dice l'onorevole Capalozza, è il più tartasato) in tali casi ha il diritto di sostituirsi.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Lo abbiamo chiesto noi. (*Rumori al centro*).

GUERRIERI EMANUELE. L'abbiamo chiesto tutti.

CLERICI. Comunque lo accettiamo.

AVANZINI, *Vicepresidente della Commissione*. Non c'è stata nemmeno discussione.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Vi è stata larga discussione; consultate i verbali.

AVANZINI, *Vicepresidente della Commissione*. I verbali dicono il contrario.

GUERRIERI EMANUELE. Non potete negare che vi sia stata molte volte una cordiale collaborazione; comunque, rimane il fatto che noi oggi sosteniamo il principio e voi no. Mi si consenta di difenderlo e di porlo in evidenza perchè esso dimostra il carattere sociale del disegno di legge che noi sosteniamo. E quando abbiamo dato al subinquilino la facoltà di sostituirsi nel rapporto di locazione, il subinquilino vince, come suol dirsi, un terno al lotto, perchè è tenuto a corrispondere al locatore il medesimo fitto che a termini di legge sarebbe dovuto dal conduttore, e quindi rimane affrancato dall'ingrata necessità di corrispondere quel fitto esoso e vessatorio, al quale purtroppo è spesso sottoposto.

Questo è il primo punto.

Secondo punto: inquilino ricco. Noi diciamo: se si deve cominciare a sbloccare gradualmente, bisogna incominciare laddove è possibile, e cioè quando l'inquilino per le sue condizioni economiche può affrontare la ricerca di nuove case; donde quel numero quattro dell'articolo 3, secondo il quale la proroga cessa nei confronti di chi posseda, secondo accertamenti fiscali definitivi, un patrimonio di venti milioni o un reddito non inferiore ai 3 milioni. Questo principio, che ha un contenuto evidentemente sociale, non è riportato nel testo della minoranza. Io desidererei conoscere dall'onorevole Capalozza quali sono le ragioni per le quali esso non viene accolto. Noi partiamo, onorevoli colleghi, dal presupposto che i vincoli a carico del proprietario non trovano più alcuna giustificazione quando l'inquilino ha larghe possibilità economiche. Chi ha possibilità di costruirsi la casa, se la costruisca, chi ha la possibilità di trovarsela, se la trovi. Una considerazione d'altro genere

DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

si può fare, e l'abbiamo fatta noi spontaneamente ed è riflessa in emendamenti che sono stati proposti da me e da altri colleghi del mio Gruppo. La considerazione è questa, che può essere determinante e decisiva la condizione economica dell'inquilino, solo quando si tratta di case destinate ad uso di abitazione. Con ciò si vuole escludere la possibilità di far cessare la proroga nei confronti di società, di enti, di persone giuridiche in genere, per le quali il possesso di un patrimonio di venti milioni o un reddito di tre milioni non costituiscono un indice sicuro di agiatezza, e si vuole escludere anche la possibilità di far cessare la proroga nei confronti di coloro che in essa trovano la difesa di particolari interessi che non si identificano con la difficoltà della ricerca di un nuovo locale, o con la necessità di dover sottostare al canone più oneroso che potrebbe essere richiesto dal libero mercato; nei confronti del professionista, dell'artigiano, e soprattutto del commerciante e dell'industriale, la proroga della locazione presenta un interesse che non trova il suo indice nella entità della pigione. Questo avviene per l'inquilino della casa di abitazione, nei confronti del quale, a parità di condizioni, un alloggio vale un altro. Ma per il commerciante non è così: per il commerciante il locale ha un'importanza diversa, perchè si identifica coll'azienda il cui valore è il risultato dell'iniziativa, della capacità, del lavoro, spesso dei sacrifici dello stesso commerciante.

Non si possono mettere sullo stesso piano gli interessi dell'inquilino della casa di abitazione e gli interessi del locatario di immobile destinato ad altro uso. E forse bisognerà arrivare, e presto, ad una legge che disciplini in maniera organica la proprietà commerciale, perchè quando il commerciante deve abbandonare il locale nel quale ha costruito la sua azienda, perde una entità economica che gli appartiene e che si chiama avviamento commerciale. In questa sede noi potremo discutere della possibilità di tutela dell'avviamento commerciale, nonché della possibilità di introdurre, con gli opportuni limiti, il concetto di giusta causa come condizione di risolubilità del contratto di locazione, analogamente a quanto ci proponiamo di fare per le affittanze rurali, e quello del giusto indennizzo nel caso in cui il contratto di locazione si risolva e vi sia un incremento di valore che passa dal locatario al locante, o a chi per lui.

Terzo punto del disegno di legge: la configurazione dello stato di necessità, urgente

e improrogabile, da parte del locatore. Tutta l'innovazione in proposito è questa: si è estesa la possibilità di far cessare la proroga non soltanto quando il locatore dimostri una necessità propria, ma anche quando dimostri una necessità per i propri figli. È un principio da condannare questo? È un principio sul quale non si possa e non si debba convenire? Non è neanche una novità, perchè vi era già nella legge del 1942.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Allora non vi erano ancora state le distruzioni di guerra o erano state poche.

GUERRIERI EMANUELE. Questo non è decisivo. Il principio, se era ragionevole allora, è ragionevole anche adesso. E voglio dire — del resto è un'esperienza comune, specialmente per tutti coloro i quali esercitano la professione di avvocato — che una delle doglianze maggiori contro la disciplina vincolistica è derivata proprio dalla impossibilità nella quale si sono trovati i padri di famiglia di utilizzare la propria casa per le necessità — occorre sottolineare « per le necessità » — dei figli. Non so se la memoria mi fallisce, ma credo di ricordare che quando si discusse in Commissione su questo argomento, perfino l'onorevole Targetti — e spero che non abbia cambiato opinione — con la sua consueta e signorile arguzia ebbe a commentare: « Si tratta dei figli? Ma è evidente che devono sposarsi, che hanno bisogno di mettere su famiglia. Ma sì, diamo loro questa possibilità ».

Ma, osservano i relatori di minoranza, le maglie a questo modo si allargano e il sistema dei vincoli se ne va. Non è così; è soltanto un'apparenza, perchè, onorevoli colleghi, la Commissione si è attenuta anche in questo a criteri di prudenza indiscutibile. Ieri ci si diceva che noi abbiamo peggiorato il testo governativo, ma non è inutile ricordare che la Commissione credette opportuno di eliminare come ipotesi di cessazione della proroga quella prevista al n. 2 dell'articolo 4 del testo governativo, cioè l'ipotesi del proprietario che si trova in una condizione di particolare disagio nella attuale abitazione. Era troppo generica e si sarebbe prestata a troppo estese interpretazioni. Ma è ben diversa l'ipotesi della urgente ed improrogabile necessità. E attraverso la formulazione tecnica del disegno di legge si può venire alla conclusione che le possibilità di breccie pericolose non ci sono ed anzi si restringono.

Noi sappiamo che la giurisprudenza molte volte sotto l'impulso delle necessità della vita

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

pratica è portata a forzare lo spirito e la lettera della legge, e molte volte sono passate come « casi di improrogabile e urgente necessità » situazioni che non avevano le caratteristiche volute dalla legge.

Ebbene, questa possibilità di sconfinamento non ricorre più, perché accanto alla urgente ed improrogabile necessità si è prevista la ipotesi della giustificata esigenza, cioè di un legittimo interesse familiare, e quindi la necessità di definire questo nuovo concetto giuridico « conduce a definire più rigorosamente e più esattamente, evitando errori di interpretazione e di applicazione, anche il concetto della urgente e improrogabile necessità, che presuppone una situazione eccezionale.

E le conseguenze pratiche sono importantissime, perché, mentre il proprietario riprende in caso di necessità l'immobile senza occuparsi d'altro, nel caso in cui possa accampare soltanto una giustificata esigenza, può riprendere il locale, ma a condizione che egli fornisca all'inquilino altro immobile idoneo e per il quale sia dovuto un canone rispondente alle possibilità economiche dell'inquilino e persino ch'egli assuma a proprio carico le spese del trasloco. Che cosa si può chiedere di più quando noi assicuriamo all'inquilino la possibilità di avere un alloggio decoroso e adeguato alle sue possibilità economiche, e quando il locatore si assoggetta persino a tutte le spese di trasloco? Perché non ammettere questo principio che attenua senza danno il rigore della legge? Eppure anche su questo è venuto a mancare il consenso della minoranza. Non ammette la minoranza che si possa far valere una qualsiasi giustificata esigenza, sia pure con tutto quel complesso di cautele che servono a garantire gli interessi dell'inquilino.

E andando avanti vengo al punto centrale della legge, che costituisce la vera, la sola innovazione nel sistema dei vincoli, quella costituita dall'articolo 6: la possibilità cioè data al proprietario, che abbia acquistato anche successivamente al 24 marzo del 1942, di riprendere il locale quando siano decorsi tre anni dall'acquisto.

Il testo governativo aveva già introdotto un'attenuazione al principio rigoroso contenuto nella legislazione precedente, concedendo la possibilità di riprendere il locale quando si trattasse di acquisto dipendente da donazione a causa di matrimonio o da costituzione di dote.

La Commissione ha ritenuto di estendere la norma nel senso di consentire la possibilità

di ripresa, decorsi tre anni dall'acquisto e sempre che (non dimentichiamo questo presupposto) ricorra lo stato di urgente ed improrogabile necessità.

Questa, ripeto, è la vera, sostanziale innovazione della legge; e la minoranza, pur ammettendo che molte volte chi ha comprato, lo ha fatto per soddisfare una esigenza familiare, crede di non poter aderire all'innovazione, in quanto si aprirebbe una breccia troppo larga e in quanto colui che ha acquistato — si dice — sapeva di acquistare un immobile sottoposto a vincolo ed ha corrisposto perciò un prezzo molto più basso. In proposito si richiama anche alla legge francese, secondo la quale la possibilità di ripresa dell'immobile viene condizionata al decorso non di tre, ma di quattro anni, e — si dice — con un insieme di disposizioni che la rendono di difficile attuazione.

Io ho dato una rapida scorsa alla legge francese e mi sono convinto che essa per certi aspetti è meno rigorosa del disegno di legge che noi stiamo esaminando. La legge francese non prende in considerazione la urgente, improrogabile necessità del locatore, ma l'interesse familiare, che è una ipotesi completamente diversa.

Comunque, per tornare all'argomento, la Commissione ha introdotto nel principio da lei stessa posto una limitazione molto grave, questa: che il proprietario il quale ha acquistato successivamente al 24 marzo 1942, possa dopo i tre anni dall'acquisto esercitare il diritto di ripresa ricorrendo la urgente necessità, soltanto se sia proprietario di quel solo appartamento, e cioè quando, attraverso un concorso di circostanze obiettive si possa esser certi che egli non abbia esplicato una attività di speculazione, bensì indirizzato le sue possibilità e i suoi risparmi all'acquisto di un solo appartamento, perché questo rispondeva ai bisogni della propria famiglia.

Si dice: ma ha comprato a prezzo più basso; questo può anche essere vero, benché la tesi rigorosa sostenuta dall'opposizione non risparmi nemmeno coloro i quali, successivamente al 24 marzo 1942, ebbero ad acquistare immobili liberi, e li locarono successivamente.

Ma vorrei fare la considerazione che tutto questo può riflettere il passato, mentre per l'avvenire (dobbiamo renderci conto che il sistema della proroga annuale è soltanto apparente e noi non sappiamo ancora quanto tempo potrà durare il regime vincolistico), l'innovazione che desideriamo introdurre nella legge non tende già ad avvantaggiare lo

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

acquirente, ma soprattutto ad avvantaggiare il proprietario dell'immobile sottoposto a vincolo che, se dovrà vendere, se potrà essere costretto a vendere, non realizzerà più il prezzo irrisorio che ha fino a questo momento realizzato (e sappiamo che di prezzi spesso ce ne sono stati due, uno corrisposto al proprietario e un altro corrisposto a titolo di buonuscita all'inquilino). Da oggi in poi, dalla possibilità che l'acquirente possa avvalersi dell'immobile acquistato per soddisfare alle necessità della propria famiglia, deriverà una automatica rivalutazione del valore dell'immobile. E questo è un fatto che, nel quadro della politica edilizia che vogliamo perseguire, ha una importanza indiscutibile, perché rende possibile il convogliamento del capitale attraverso una più normale circolazione verso nuovi investimenti.

Onorevoli colleghi, io non voglio abusare della vostra cortese e paziente sopportazione. Desidero ancora soltanto accennare all'opportunità che il sistema di questa legge riposi pure su un principio fondamentale: quello di dare la possibilità alle parti di intendersi direttamente, di raggiungere per loro conto, mediante accordi leciti, opportune sistemazioni dei loro rapporti contrattuali.

E invece a questo proposito il testo della Commissione reca una clausola su cui la Camera dovrà portare tutta la sua attenzione per eventualmente modificarla. La clausola cioè che gli aumenti dei canoni concordati fra le parti debbano ritenersi nulli e destituiti di ogni effetto giuridico. Ebbene, ciò parte dal presupposto inesatto, che le norme relative alla misura del canone siano di ordine pubblico, ed abbiano un carattere vincolativo.

E invece non è così, perché queste norme non hanno una funzione calmieratrice.

Esse hanno soltanto una funzione dispositiva perché, concessa la proroga, deve anche essere determinata la misura del canone.

Ora, se la norma ha una funzione dispositiva e non vincolativa, perché non dare alle parti la possibilità di intendersi? Perché vogliamo sbarrar loro la strada? Perché vogliamo impedire quella possibilità di sblocchi parziali che è indubbiamente la migliore, in quanto scaturisce proprio dall'accordo delle parti?

L'inquilino è protetto pur sempre dalla proroga, è protetto dal vincolo e quindi non è possibile neppure configurare la possibilità di un patto usurario in queste condizioni. E allora, se le parti si intendono al fine di normalizzare i loro rapporti, anche questo è un modo, mi pare, per normalizzare la

situazione generale. Ciò può rispondere, in certi casi, all'interesse di entrambi i contraenti, poiché assicura al lavoratore un canone più elevato di quello al quale avrebbe diritto a termini di legge e assicura all'inquilino una durata del contratto superiore a quella della proroga legale.

Io non mi occupo, onorevoli colleghi, del sistema di maggiorazione dei canoni. Altri lo farà. Rilevo soltanto che, anche qui, ci si è attenuti ad un criterio di assoluta moderazione. Non si sono apportati aumenti onerosi. Noi ci rendiamo conto che vi sono delle categorie sociali verso le quali è doverosa la più vigile attenzione, e la maggiore solidarietà; categorie per le quali oggi, anche un piccolo aumento potrebbe costituire un sacrificio non indifferente.

Tuttavia noi non dobbiamo, onorevoli colleghi, perdere di vista il carattere e le finalità della legge. Questa legge non ha un carattere assistenziale, e questo sia rilevato di fronte ad alcune facili critiche che se ne fanno. Se vi sono delle categorie che bisogna aiutare, lo faremo con altri provvedimenti. Qui noi dobbiamo regolare dei rapporti contrattuali e non dobbiamo quindi perdere di vista l'obbiettivo della legge.

Onorevoli colleghi, io ho finito. Questo rapido e incompleto esame della legge vuole, nel mio modesto intendimento, mettere in rilievo la struttura, le caratteristiche, le finalità della legge stessa, che non intende ipotecare l'avvenire, che vuole mantenersi in una condizione di prudente attesa e introdurre soltanto una prima smagliatura, un avvio a quella gradualità di sblocchi che noi potremo esaminare meglio in un periodo successivo; vuole mettere in rilievo lo spirito d'equità e il sano indirizzo sociale, e non demagogico, di questa legge, la quale si propone di essere di stimolo all'attività edilizia, e non si ispira né ai canoni di un liberismo, che sarebbe certamente assurdo nelle condizioni attuali, né alla tesi opposta di un vincolismo assoluto e intransigente.

Con questi caratteri e nel quadro delle altre provvidenze, alle quali noi dovremo presto accingerci, noi abbiamo fiducia che la legge possa rispondere a quelle finalità di ordine sociale e di ordine economico alle quali si ispira. (*Applausi al centro — Congratulazioni*).

PRESIDENTE. È iscritto a parlare l'onorevole Caserta. Ne ha facoltà.

CASERTA. Onorevoli colleghi, non voglio fare un lungo discorso, anche perché questa è l'ora che volge il desio ad altre attività che

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

non siano quelle di seguire una piuttosto arida discussione sulla legge dei fitti; e poi mi pare che questa legge, necessariamente frammentaria, non si presti molto a quella che si dice discussione generale; voglio soltanto brevemente fissare qualche punto che varrà ad illustrazione di un mio ordine del giorno e di vari emendamenti che ho proposto.

In via pregiudiziale vorrei però ribadire una situazione cui hanno accennato in questa Camera parecchi oratori che mi hanno preceduto e che io credo dovrebbe rappresentare la preoccupazione costante del legislatore in materia di affitti, in questo momento di particolare gravità: dico la condizione dei piccoli proprietari di immobili urbani.

Su tale questione credo non ci siano dissensi: siamo tutti d'accordo che questa categoria debba essere considerata in modo particolare, anche perché tutti i settori di questa Camera si sono nell'ultima campagna elettorale pronunciati in questo senso. Tutti hanno sostenuto, e ne hanno preso impegno di fronte al popolo, che avrebbero rispettato e difeso la piccola proprietà.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Sgravi fiscali per i piccoli proprietari!

CASERTA. Ci sono tante provvidenze da proporre e da discutere. Ma poiché si è detto che da questa parte, cioè dalla maggioranza della Camera, si tutelano esclusivamente — non prevalentemente, badate, ma addirittura esclusivamente — i grossi interessi dei grandi complessi di proprietà urbane, le varie società immobiliari, io credo sia doveroso da parte nostra ribadire questo concetto, assolutamente pacifico tra i democristiani, che noi, per la nostra concezione etica e sociale della proprietà, non possiamo mettere che in primissima linea, tra le mete fondamentali della nostra direttiva politica e sociale, e quindi legislativa, la tutela e il potenziamento della piccola proprietà urbana. E perciò, oggi che essa è in una durissima crisi, costituisce per noi una grave, costante preoccupazione.

Purtroppo il tempo non mi consente di dilungarmi, ma voglio citarvi, ad illustrazione di questa situazione, più che tutte le generiche argomentazioni di natura economica, relative alla piccola proprietà urbana, una tabella che mi è stata sottoposta da parte non di enti o categorie interessate, ma da un piccolo, poverissimo proprietario di più che modesti immobili urbani. Da questa tabella risulta in modo eloquentissimo qual'è la situazione di questa categoria. Prendiamo

ad esempio un appartamento, per il quale nel 1936 si pagavano 300 lire al mese. È un esempio tipico, perché si tratta di un quartierino di medie condizioni, non grande né piccolo, in una posizione discreta, in una secondaria, ma buona strada anche di una grande città: le 300 lire del 1936, per effetto dell'aumento di cui al decreto-legge 12 ottobre 1945, del 30 per cento, sono diventate 390; col successivo aumento previsto dal decreto 27 febbraio 1947, del 25 per cento (ossia 98 lire), sono diventate 488; per effetto del terzo aumento, stabilito dal decreto-legge 23 dicembre 1947, cioè del 20 per cento, sono diventate 585; ad effetto dell'ultimo aumento della legge attualmente vigente del dicembre 1948, vi è un altro 30 per cento, cioè 175 lire, e si arriva così a 760 lire. Sicché un affitto che nel 1936 era di 300 lire viene ad essere oggi di 760 lire. Le imposte, frattanto, quale scarto, anzi quale salto hanno fatto? Sono arrivate attualmente a circa lire 350 al mese tra imposta sui fabbricati, addizionali provinciali, imposta sul patrimonio, ecc. Se a queste si aggiungono per lo meno 200 lire mensili rappresentate da spese di condominio e portierato, rimangono sì e no 200 lire al mese. Che la cifra di 200 lire quale spesa per condominio e portierato non sia affatto esagerato lo dimostro subito. È vero che l'articolo 12 della legge in esame migliora alquanto la situazione in quanto prevede...

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Sono ripetibili.

CASERTA. ...la ripetibilità degli oneri in misura ed estensione maggiore, e non solo pel portierato, come era nell'articolo 11 del decreto legislativo dell'ottobre 1945; però la decorrenza va dal periodo posteriore all'entrata in vigore da un decreto del febbraio 1947. Ma, al febbraio 1947, onorevole Ministro, lei sa, un grosso aumento si era già verificato, in tutte le voci, quindi questo onere di spesa di condominio e di spese generali di amministrazione dell'immobile, era e rimarrà su per giù di 200 lire, in quanto il grosso di tali spese rimane a carico del proprietario, con la vecchia e con la nuova legge.

Ora, colle 200 lire, che gli superano, il proprietario dovrebbe affrontare tutte le spese dell'ordinaria e straordinaria manutenzione! Non c'è bisogno di aggiungere parole per dire che il suo bilancio è nettamente deficitario e quindi egli dovrà rimetterci qualche cosa. Conseguenza prima, e più grave dal punto di vista dell'economia generale, è l'abbandono dei fabbricati e il loro progressivo deterioramento.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

Questa situazione che si rileva è degna del maggiore e più attento esame, anche perché i piccoli proprietari, onorevoli colleghi, non sono quel piccolo numero che forse alcuni possono ritenere. Da una statistica che non è ufficiale ma che mi risulta rispondere alla realtà, vi sono oltre due milioni di piccoli proprietari i quali non hanno più di 25 vani; il che rappresenta circa il 25 per cento di tutti i proprietari d'Italia. Evidentemente, se questo problema interessa una così alta percentuale di cittadini, noi legislatori abbiamo il dovere sacrosanto di preoccuparci di esso. Si obiettano motivi vari e si dice: è verissimo che la situazione di questi signori è molto seria e grave, però essi hanno visto aumentare il valore dei loro immobili, come conseguenza proprio della guerra e della svalutazione di cui si lamentano. E allora io domando se è vero che il valore effettivo di un bene non è tanto quello nominale, astratto, ma è rappresentato soprattutto dal valore di scambio. Chi compra oggi un immobile al suo valore nominale? Chi compra un immobile normalmente, non può non aver di mira il reddito che da esso ricaverà, e se il reddito è quello che è, e se non è prevedibile quando potrà verificarsi un aumento tale da corrispondere al valore reale dell'immobile, è evidente che questo valore rimane puramente astratto e non si troverà nessuno che desideri comprare. Si dice inoltre: ma aumentare i fitti porterebbe a un grave disagio e a conseguenze non nemo gravi di natura sociale ed economica. È verissimo; ma io dico: perché devono essere proprio questi piccoli proprietari a sostenere l'onere, da soli, di questo disagio economico della nazione?

Bisognerà pur trovare un modo; vi saranno gli alleviamenti fiscali di cui parlava l'onorevole Capalozza, vi saranno delle esenzioni da imposte ed altre provvidenze; bisognerà trovare una formula per ridurre al minimo il peso che grava esclusivamente sulle spalle di questa categoria.

Si dice infine: ma in sostanza, questi signori possono anche vendere i loro immobili. Ma chi ha esperienza di questo problema, e conosce la psicologia dei piccoli proprietari, soprattutto dell'Italia meridionale, ma anche dell'Italia in genere, sa che la piccola proprietà non è soltanto una istituzione giuridica o un bene economico, ma è un fatto sentimentale. La maggioranza dei piccoli proprietari, che sono un numero rilevante come ho detto, non guarda al piccolo pezzo di terreno o alla piccola casa per il valore che ha, per il reddito che loro dà,

ma perché ad ogni pietra è legato il ricordo del proprio lavoro e dei loro padri.

I nostri vecchi, la brava gente, gli uomini delle nostre contrade li trasmettono ai figli come un patrimonio morale più che materiale.

Di queste modeste proprietà immobiliari, cementate dal sacrificio di generazioni ed aureolate di tutta una tradizione familiare, evidentemente essi fanno soprattutto una questione morale e sentimentale e quindi si adattano a sopportare gli oneri anche senza avere alcun reddito. Ma ciò non toglie che noi dobbiamo preoccuparcene. Trascurare o trattare con leggerezza questo problema sarebbe imperdonabile: perpetueremo una ingiustizia sociale e comprometteremo il patrimonio edilizio del nostro Paese. Io ho presentato un ordine del giorno che raccomandando all'attenzione del Ministro e degli onorevoli colleghi, nel quale chiedo al Governo e alla Camera di intervenire subito ed energicamente con precise provvidenze.

Passando all'esame della legge, non ho bisogno di indugiarmi sulla parte basilare di essa, cioè il blocco, perché è stata già abbondantemente illustrata. Dirò soltanto che in questa Camera si è verificato quello che si verifica nella stampa e nell'opinione pubblica, cioè la divisione, fondamentale, in due campi: quelli che dicono: libertà assoluta (proprietari) e quelli che dicono: vincolo indeterminato nel tempo (inquilini).

Come succede quasi sempre quando si sostengono tesi nettamente antitetiche, hanno torto gli uni e gli altri.

Hanno torto i proprietari quando vogliono una libertà assoluta, in quanto è facile obiettare: libertà di che? Di quello che non si può dare, perché consentire sempre e a tutti i proprietari di liberarsi degli inquilini, praticamente significa mettere mezza Italia sul lastrico. Di libertà contrattuale potrà parlarsi quando vi sarà sufficienza di abitazioni, non ora che, se non vi fosse la impenetrabilità dei corpi, i cittadini rientrerebbero uno nell'altro, come le scatole cinesi.

Hanno torto quelli che sostengono il vincolismo assoluto, perché il problema andrebbe sempre ad aggravarsi e non a ridursi. Nelle condizioni attuali nessuno costruisce.

E vengo all'esame di qualche disposizione del progetto di legge, per la quale ho sottoposto alla Camera alcuni emendamenti sui quali richiamo l'attenzione dei pochi volenterosi che mi ascoltano.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

L'articolo 4 del progetto prevede la possibilità per i locatori di avere la libertà dell'immobile non adibito ad uso di abitazione quando vogliano in esso esercitare « la propria normale attività ».

Ora, qui sorge un problema di natura giuridica e di natura morale. È lecito cioè di fronte ad un concetto di giustizia distributiva astratta consentire al proprietario, il quale esercita una normale attività, ma in condizioni diverse e meno felici, di giovare della situazione creata dal lavoro, dalla volontà, dalla tenacia del suo conduttore, il quale in un determinato locale ha creato e potenziato una attività industriale o commerciale? È la questione dell'avviamento, la questione della proprietà industriale.

Io non intendo sollevare qui la grossa questione della proprietà industriale che si potrà eventualmente esaminare in altra sede. Ma, nella previsione di una norma legislativa che attribuisca al locatore questa facoltà di riavere l'immobile, io credo che sia giusto tener presente l'elaborato ultimo della nostra dottrina, la quale prevede la possibilità che l'avviamento abbia una consistenza ed un valore valutabile e compensabile.

Il diritto alla tutela dell'avviamento, per il passato, era contrastato in dottrina e negato dalla giurisprudenza ma, secondo l'attuale nostra legge — Codice civile, articolo 2427 — ha acquistato piena cittadinanza nel nostro diritto, in quanto previsto come un'attività dell'azienda la cui voce è inclusa nel bilancio.

Negli articoli 2597 e 2598 è difeso, addirittura, l'avviamento contro la concorrenza, di talché, riconoscerlo in questa legge, pur senza indagare sulla sua natura, e dire se con esso si attribuisce al conduttore uscente un diritto reale o un diritto di credito *propter rem* nei confronti del locatore, mentre per un principio di giustizia non può trascurarsi, dal punto di vista giuridico è perfettamente lecito. E non sarebbe neanche una novità nella nostra legislazione, perché nel decreto-legge 3 aprile 1921, n. 331 (la prima norma dopo l'altra guerra che prevedeva i blocchi in materia di locazione) all'articolo 9 era detto precisamente: « Il conduttore uscente avrà diritto a compenso di fronte al proprietario nel caso che questi eserciti lo stesso commercio o la stessa industria »; e, all'articolo 6 era demandata ad una speciale Commissione la determinazione di un compenso da dare al conduttore qualora il proprietario e l'altro conduttore traggano profitto dall'avviamento.

Non si dica, onorevoli colleghi, che alla stregua dell'attuale nostra legislazione sia possibile al conduttore uscente di ottenere un riconoscimento del suo diritto. No, perché potrei ricordare che proprio poche settimane fa, a Roma, si è verificata una lite veramente elegante dal punto di vista giuridico. A una ditta molto importante, romana, è stato notificato un atto di diniego di proroga da parte del proprietario che gestiva la stessa attività in una strada di minore importanza. La ditta non ha potuto reagire e si è vista metter fuori dal Tribunale. La ditta ha cercato di rifarsi adendo in tribunale in altra sede e chiedendo un forte compenso in virtù dell'indebito arricchimento da parte del proprietario. Il Tribunale ha detto, e ha detto bene, in merito all'indebito arricchimento, che « il proprietario che, in virtù di una norma di legge, ottiene la libertà dell'immobile locato *jure suo utitur* e, perché è noto che qui *jure suo utitur neminem laedit*, la ditta non aveva nessun diritto di chiedere un compenso ».

Sicché allo stato della legislazione si potrebbe verificare, come si è verificato, il caso di titolari di ditte che hanno consacrato il loro lavoro, la loro attività, la loro onestà per molti decenni in una potente e prospera azienda, e non avrebbero invece alcun diritto a compensazione qualora il proprietario dell'immobile in cui è esercitata tale impresa si immettesse nell'immobile stesso proseguendo la stessa attività.

Quindi io ho proposto un emendamento aggiuntivo al riguardo, nel quale chiederei che la Commissione di cui all'articolo 23 della legge in esame sia investita anche del compito di attribuire un adeguato compenso al proprietario, il quale continui in quel locale la stessa attività del conduttore che ne è uscito.

Nello stesso articolo 4, ai nn. 1 e 3, sono previste due ipotesi, quella della necessità urgente e improrogabile e quella della giustificata esigenza. Io sono perfettamente d'accordo che è il caso di creare una certa graduazione. Ho però una preoccupazione. Noi, onorevoli colleghi, abbiamo una legislazione la quale, seppure un po' caotica e fortunosa, ha subito un certo assestamento attraverso l'elaborazione della nostra giurisprudenza. Ed allora temo che la duplice dizione possa capovolgere una situazione che si era resa pacifica attraverso l'interpretazione soprattutto della nostra Cassazione.

Diceva ieri l'onorevole La Rocca che la magistratura ha fatto mal governo delle norme legislative applicandole con estrema

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

larghezza e deplorable leggerezza. Non so se l'onorevole La Rocca si sia, come avvocato, occupato di siffatte questioni. Ma io potrei dirgli per esperienza professionale che la nostra magistratura è stata di estremo rigore nell'interpretare la legge, e soprattutto la Cassazione, la quale sta consacrando da tre anni una diligente attiva indagine per discernere i casi in cui è utile l'intervento da quelli in cui è doveroso da parte dell'interprete della legge venire incontro ai gravi bisogni dei proprietari.

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Ma ci sono i conciliatori ed i pretori che fanno il mal governo...

CASERTA. Ma c'è la Cassazione!

CAPALOZZA, *Relatore di minoranza*. Sì, però non tutti gli inquilini possono arrivare in Cassazione.

CASERTA. Non possiamo certo preoccuparci della giurisprudenza del conciliatore di Panicocoli. Ora io soprattutto mi preoccupo di un particolare profilo. La Cassazione ha dovuto esaminare in moltissimi casi la questione della coabitazione ed ha sempre costantemente ritenuto, da alcuni anni a questa parte, che la coabitazione rivestà appunto uno di quei casi di grave e improprabile necessità.

In una recente sentenza la Cassazione ha detto delle parole che anche dal punto di vista letterario sono veramente belle. Mi permetto di leggerle, perché sono la consacrazione ufficiale di quanto dicevo poc'anzi, cioè dell'estrema serietà con cui la Corte suprema è intervenuta in queste questioni e le ha risolte non solo secondo la legge ma anche al lume della morale e del buonsenso: « La coabitazione crea indubbiamente uno stato di disagio che si acuisce col tempo e può trasformarsi in una insopportabile sofferenza. Quel senso di indipendenza e di libertà così vivo nell'uomo, che si ha nella propria abitazione, rimane mortificato quando una casa è divisa con altri, dando una continua sofferenza morale, la quale è maggiormente sentita se si accompagna al bisogno di intimità e di raccoglimento (che può essere soddisfatto solo nel proprio focolare domestico) e si esaspera quando si è costretti a convivere con persone estranee al proprio nucleo familiare ».

Ora, io credo che mettendo insieme le due dizioni, « necessità urgente » e « grave disagio », la nostra magistratura si troverà nell'imbarazzo. La coabitazione rientra nella necessità o sarà un caso di grave disagio? Perché nell'ipotesi della necessità, le soluzioni

previste dalla legge sono molto più serie, dovendo concorrere oltre che le condizioni obiettive dell'esigenza anche alcune condizioni particolari.

Pertanto, penserei che in questa discussione si chiarisse questa situazione. Faccio appello all'onorevole relatore (noi abbiamo ben quattro relatori), per lo meno a un onorevole relatore di maggioranza e all'onorevole Ministro perché chiariscano che l'ipotesi della coabitazione rientra nella formula della grave e improrogabile necessità. Credo che a lume di logica non possa non entrarvi, in quanto la necessità assoluta e urgente dovrebbe riferirsi a una necessità fisica assoluta, che forse non esiste nella natura. Per necessità si deve intendere soltanto quella relativa all'individuo che chiede, e la coabitazione non può non farsi rientrare in questa ipotesi.

L'ultimo emendamento da me proposto riguarda l'articolo 5. Nell'articolo 5 si è prevista l'ipotesi del proprietario che possa far dividere l'immobile quando egli ha bisogno di occuparne una parte, e il locatario a sua volta non abbia bisogno di tutto l'immobile stesso, purché il proprietario si assuma l'onere di dividerlo e impiantarvi i servizi igienici ecc. Ora, io sono d'accordo con questa norma. Ma dico di più: è proprio il caso di limitarla a questa ipotesi della « esigenza », e non è il caso di estenderla a tutti i casi? Penso che se il numero dei vani disponibili in Italia è insufficiente — su questo siamo tutti d'accordo — e se un inquilino che ha una casa superiore alle sue esigenze può metterne una parte a disposizione di qualche altro; se siamo d'accordo nel ritenere che i proprietari debbano assumersi di fare i lavori di divisione, perché non consentire, in tutti i casi in cui un proprietario ne abbia la possibilità, di addivenire a questa soluzione? Si facciano le opere e si liberi una metà della casa. L'inquilino non ne avrà danno, in quanto quattro persone che vivono in 12 vani vivono benissimo anche in sei vani, e le altre sei camere verranno affittate a qualche altro. Sarà un vantaggio del proprietario e di tutti. Nell'attuale carenza di abitazioni bisogna ricorrere a tutti i mezzi per andare incontro a questa necessità.

Onorevoli colleghi, non voglio aggiungere altro. Voglio esprimere soltanto quello che è un desiderio e un auspicio — per me è una certezza — che questa legge, faticosamente elaborata dalla nostra Commissione legislativa, alla quale do merito ed esprimo il ringraziamento a nome di tutti, sia operante

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

e veramente efficace. Noi ci troviamo di fronte ad una situazione drammatica, che è stata prospettata da altri onorevoli colleghi che mi hanno preceduto. Ma credo che, se questa legge sarà interpretata non tanto nella sua lettera quanto nel suo spirito, potrà dare i suoi frutti, purché ci sia buona volontà da parte di tutti; e purché, soprattutto, si arrivi a quel senso di fraternità (che purtroppo manca, ma che attraverso questa legge potrebbe faticosamente farsi strada), che porti cioè a creare non due blocchi divisi e in lotta (proprietari e inquilini), ma la tolleranza reciproca e la reciproca comprensione delle necessità da superare insieme nell'interesse delle singole categorie e per l'avvenire del Paese. (*Applausi al centro e a destra*).

PRESIDENTE. È iscritto a parlare l'onorevole Natta. Ne ha facoltà.

NATTA. Signor Presidente, onorevoli colleghi, cercherò di limitare al massimo il mio intervento, data l'ora tarda ed anche perché desidero attirare unicamente la vostra attenzione su un aspetto particolare del disegno di legge, che stiamo esaminando: cioè sui riflessi che le nuove disposizioni sulle locazioni e sublocazioni potranno avere rispetto a quelle attività ed a quegli interessi, che oggi, con termine largo, si usa definire turistici e che rappresentano un settore della nostra economia al quale è giusto rivolgere attente cure.

Io credo che non rappresenti una novità per nessuno di noi l'affermare che la nostra attrezzatura turistica è ancora oggi insufficiente, per quanto riguarda la possibilità di offrire un alloggio comodo e decoroso al turista straniero come al villeggiante italiano, sia per le gravi distruzioni della guerra, sia anche in previsione di quel potenziamento delle correnti turistiche dirette verso l'Italia, che tutti ci auguriamo.

Il problema della capienza, del conforto, del costo degli alberghi e delle pensioni nelle località di soggiorno è tuttora aperto e non ritengo necessario riferire qui le voci di allarme, le preoccupazioni e le polemiche, gli ordini del giorno, i progetti, che a tale proposito sono stati avanzati nel Paese, in vista anche delle esigenze che sarà necessario soddisfare durante il 1950.

A me è sufficiente avere indicato la situazione di disagio e di crisi dell'industria alberghiera, per notare come nel passato e soprattutto oggi un valido aiuto a mitigare queste difficoltà dell'alloggio turistico sia offerto in molti luoghi dall'affitto e subaffitto di immobili di parte di essi, ammobiliati o no.

Accanto alla grande industria alberghiera si può dire esista nel nostro Paese una piccola ma assai diffusa industria della locazione temporanea a scopo di soggiorno, di cura, di riposo, di villeggiatura. Ed è a questa piccola industria che ci si è rivolti in numerose località, quando, in conseguenza dei danni della guerra, si trattava di riprendere in qualche modo una tradizione, che costituiva e costituisce ancora oggi la vita e la risorsa di intere popolazioni. Ad essa si affida in particolare ed abitualmente la fama e la funzione di molte stazioni di soggiorno, che soddisfano le esigenze di un turismo modesto, di carattere quasi familiare.

Se ora noi ci chiediamo come il disegno di legge ministeriale abbia tenuto conto della necessità di lasciar vivere tali forme, che in genere sono di sublocazione, riconoscendone l'utilità e l'indubbio sacrificio che esse sono costate e costano ancora oggi, dobbiamo rispondere che le misure predisposte ci appaiono ingiustamente lesive e tali da determinare una paralisi, che potrà avere riflessi pericolosi nel settore generale del nostro turismo.

Certo noi ci rendiamo conto delle preoccupazioni, che hanno ispirato il Governo e la maggioranza della Commissione nella redazione di quell'articolo 10, che tratta in modo specifico del problema della sublocazione nelle località turistiche. L'intento è stato certo quello di difendere il proprietario dell'immobile. Ma ci sia consentito di ripetere ancora una volta l'osservazione che è stata già qui precisata da altri oratori della minoranza; ci sia concesso dire che si tratta di una strana difesa, perché non ci si preoccupa tanto di eliminare gli abusi e le speculazioni che senza dubbio esistono, e che noi non vogliamo certo negare, quanto piuttosto ci si industria di far partecipare i locatori al frutto di quelle ingiuste ed esorbitanti imposizioni che talvolta gli inquilini si permettono ai danni del subinquilino. E qui vorrei subito richiamare, a riprova di un tale intendimento, la disposizione dell'articolo 19 che prevede, per l'inquilino che si fa corrispondere un canone di sublocazione manifestamente sproporzionato, la punizione con una multa che può giungere fino alle 100 mila lire, mentre invece non si considera il caso (pur possibile) del locatore che esige un aumento superiore a quello consentito od un canone sproporzionato, e che dovrebbe essere anch'egli giustamente passibile di punizione, come appunto propone il testo della minoranza.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

In verità a chi conosce la situazione determinatasi nel dopoguerra in numerose stazioni di soggiorno e di cura consta che gli arbitri ai danni dei villeggianti e di coloro che necessitano di cura sono stati esercitati non solo dagli inquilini, ma dagli inquilini e dai proprietari e non tanto per quegli immobili posti sotto il regime vincolistico, quanto soprattutto per gli immobili che sono sfuggiti e che restano esclusi dal blocco. Sicché io ritengo sia stata esatta e giusta la preoccupazione avanzata dalla minoranza della Commissione che ha proposto, all'ultimo capoverso dell'articolo 19, di estendere anche alle locazioni e sublocazioni non soggette al regime di proroga le limitazioni predisposte in quell'articolo e precisamente, quelle disposizioni che prescrivono la nullità dell'obbligo di adempiere a prestazioni di buoningresso e di buonuscita, di acquisto di mobili come condizione per la cessazione di un contratto ed altresì la multa per il locatore ed il sublocatore che impongono aumenti sproporzionati e canoni superiori a quelli consentiti dalla legge.

Ma per tornare al punto centrale della questione è evidente che nelle disposizioni riguardanti la sublocazione nelle zone di soggiorno e di cura non ci si è preoccupati affatto, come di norma avviene (ed è stato più volte osservato) in tutto il disegno ministeriale, del subinquinato, cioè del terzo interessato che in questo caso rischia, contrariamente a quanto afferma il proverbio, non di godere ma di soffrire fra i due litiganti. E tanto meno mi sembra vi sia stato l'intento di obbedire ad un'altra esigenza, quella cioè di difendere gli interessi generali che il problema coinvolge e che non si può negare — almeno in questo caso — abbiano un peso ed un valore maggiori dei diritti, pur giusti, dei proprietari stessi di case. Per chiarire il mio pensiero e gli appunti che intendo rivolgere al testo ministeriale ed a quello della maggioranza, è opportuno precisare che in genere le località climatiche e turistiche in cui si pratica abitualmente il subaffitto sono le più modeste, quelle meno dotate di alberghi e di pensioni, dove esiste un ritmo turistico che non si può definire mondano ed internazionale, ma di carattere familiare, o quelle altre località nelle quali la guerra ha provocato le maggiori distruzioni. Ad esempio — per citare luoghi dei quali ho conoscenza — nella Riviera ligure i casi numerosi di sub-affitto stagionale, non si verificano tanto a Sanremo, a Santa Margherita Ligure, ad Alassio, a Rapallo, quanto nelle città

di Diano Marina, di Laigueglia, di Loano, di Lavagna. E mentre verso i grandi centri mondano-internazionali si rivolgono le correnti più ricche italiane o straniere, verso queste minori stazioni si indirizzano le categorie interne dei meno abbienti fra i nostri turisti, impiegati od operai che vanno a trascorrere al mare o in campagna il periodo breve delle ferie; famiglie intere che a prezzo di sacrifici non lievi riescono a concedere ai loro bimbi un po' di svago e di riposo; ammalati che molto spesso hanno necessità di cure che solo la salubrità di certe zone può offrire. Sono costoro, che non possono permettersi il lusso del grande albergo e della pensione costosa, a ricorrere al sub-affitto che in tale determinato settore è collegato a due notevoli esigenze: la prima è la necessità di non inaridire le fonti di vita e di sviluppo di tante cittadine, che ricevono un beneficio generale da questa temporanea ma frequente permanenza di forestieri; la seconda è la necessità di salvaguardare al massimo la possibilità, per tanti lavoratori, di concedersi un riposo, una cura, un diporto, che non sono per lo più un lusso o un rimedio alla noia, ma un diritto umano, e, spesso, un bisogno vitale. A riprova del fatto che il problema esiste e che non è poi di troppo scarso rilievo desidero citarvi alcune cifre di una statistica sul movimento turistico di due cittadine della riviera ligure, che non sono poi tra le ultime stazioni di soggiorno: Diano Marina e Loano.

Si tratta di località verso le quali si rivolgono gruppi notevoli di turisti e villeggianti provenienti in genere dai grandi centri del Piemonte e della Lombardia. Le statistiche testimoniano appunto la grande prevalenza, da una parte, delle correnti interne rispetto agli stranieri e la netta preponderanza delle locazioni in appartamenti privati, rispetto alle permanenze negli alberghi. Ecco ad esempio i dati statistici relativi alla estate del 1948 per Diano Marina: ad un totale di arrivi negli alberghi di 1355 unità fa riscontro un totale di arrivi negli appartamenti privati di 2.142. Il divario tra le due cifre è già notevole, ma esso ci appare ancor più impressionante se consideriamo le permanenze: di fronte al totale di permanenze negli alberghi di 12.481 giornate si pone un totale di permanenze negli appartamenti privati di 62.744 giornate.

Se esaminiamo il caso analogo di Loano, abbiamo, nell'estate 1948, un totale delle permanenze negli alberghi di 32.967 giornate e un totale di permanenze negli appartamenti

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

privati di 105.713 giornate. È evidente la netta prevalenza delle permanenze negli appartamenti privati rispetto a quelle negli alberghi, senza considerare il fatto che in moltissimi casi si sfugge alla statistica, sia perché gli ospiti sono parenti dei locatori, sia perché non sempre si compiono le denunce regolari. La situazione inoltre di queste stazioni della riviera ligure, come Diano Marina, Loano e numerose altre che io potrei ancora citare, è quella di centri che possiedono una tradizione affermata, una attrezzatura fondata soprattutto sulle locazioni e sublocazioni in appartamenti privati, ma anche, in parte, sugli alberghi.

Più grave ancora ci appare la condizione di altre località dell'Italia centro-meridionale, in cui le attrezzature turistiche sono ancor più deficienti, e conseguentemente più vivo il problema.

Ora, né il testo ministeriale, né quello della maggioranza hanno provveduto a soddisfare questa duplice esigenza, eliminando gli inconvenienti che finora sono esistiti nella nostra legislazione al riguardo, e che già una altra volta, nel dicembre scorso, quando si trattò di rinnovare la proroga del blocco, sono stati qui dall'opposizione denunciati. Bisogna riferirsi infatti, in materia di locazione e sublocazione nelle località turistiche, all'articolo 4 del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, il quale recava una norma che non era contenuta nel precedente decreto legislativo del 1945. All'articolo 4 il citato decreto del 1947 stabiliva appunto che « nelle località nelle quali per ragioni climatiche, di cura, di soggiorno o turismo, viene esercitata abitualmente la locazione stagionale, l'aumento supplementare è computato sul canone dovuto al locatore per un intero anno, qualunque sia la durata della sublocazione, sempre che questa rientri, in tutto o in parte, nel periodo stagionale ». Tale articolo era non solo assurdo e lesivo degli interessi generali del nostro turismo, ma apriva anche la via alla più sfacciata speculazione. Bastava che un inquilino accogliesse, anche per pochi giorni, un villeggiante per vedersi applicare un aumento supplementare del canone per tutto l'anno. E a dimostrare che il caso poteva davvero verificarsi è sufficiente indicare l'esempio concreto e controllabile del ferragosto, quando centinaia di migliaia di persone si riversano dalle grandi città sulle spiagge, nelle stazioni montane, ricorrendo al sub-affitto per pochi giorni, per una settimana di pausa e di riposo.

Ora, la clausola dell'articolo citato non poteva che determinare da parte dell'inquilino la fissazione di canoni elevati per poter far fronte comunque al rischio dell'aumento supplementare per un intero anno e conseguentemente si accresceva la pressione sul villeggiante, o addirittura si costringeva una categoria di cittadini, di lavoratori, a rinunciare alle ferie a causa dell'alto costo degli affitti.

L'errore di una tale disposizione consisteva, come ho già osservato, nel ritenere come dato di fatto la speculazione da parte del sub-conduttore e nella volontà conseguente di far godere al proprietario almeno una parte del frutto di quell'abuso. Ma, se mi fosse consentito citare un termine retorico, direi che si tratta di un *isteron proteron*, cioè di un assumere come dato di partenza ciò che invece è una conseguenza logica della legge stessa.

È per tali motivi che quando si è trattato nel dicembre scorso di rinnovare, in attesa della legge che stiamo discutendo, le disposizioni in materia di blocco degli affitti, da questa parte della Camera è sorta la richiesta di abolire o almeno di temperare quell'articolo ritenuto, e non a torto, un sabotaggio dell'attività turistica e nello stesso tempo un danno per i turisti meno abbienti.

Ma, allora, a quella richiesta non si prestò attenzione. Non solo, ma l'attuale testo ministeriale riproduce la disposizione dell'articolo 4 della legge 1947; cioè aumento supplementare del canone per tutto l'anno, qualunque sia il periodo della sublocazione.

Solo per le pressioni della minoranza in seno alla Commissione, il testo della maggioranza ha accolto una lieve modificazione, stabilendo che l'aumento sia dovuto per un intero anno, purché la sublocazione abbia la durata complessiva, per il periodo stagionale, di almeno 30 giorni.

Ma la maggioranza si affrettò ad annullare quel lieve miglioramento aggravando le disposizioni del testo ministeriale per quanto si riferisce all'aumento del canone!

I temperamenti adottati non sono in realtà sufficienti ad eliminare il pericolo derivante dalla possibilità di imposizione di un aumento supplementare per tutto l'anno, che, secondo il progetto della maggioranza, (la quale, come dicevo, ha reso più pesanti le disposizioni del testo ministeriale), può variare dal 50 per cento al 250 per cento del canone di locazione, già maggiorato indiscriminatamente del 50 per cento in forza dell'articolo 8 del presente disegno di legge.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

E si badi che la punta massima del 250 per cento di aumento supplementare, si raggiunge proprio per la forma più diffusa di sublocazione, cioè quella a giornata, e che il limite minimo viene — come è naturale — assai difficilmente ad essere applicato mentre si raggiunge, quasi sempre, il limite massimo permesso dalla legge.

Ora, per le considerazioni esposte, intese a tutelare i subinquilini e gli interessi turistici generali, ed anche in considerazione dei sacrifici che compiono i subconduttori inquilini, i quali debbono necessariamente ad ogni inizio di stagione compiere delle spese per il riassetto e la ripulitura dei locali, per tutte queste considerazioni la minoranza ha proposto alcune modifiche che la maggioranza dovrebbe attentamente ponderare ed accogliere: in primo luogo la limitazione dell'aumento supplementare alla percentuale massima del 50 per cento del canone risultante dall'applicazione della presente legge per ogni caso di sublocazione. Il testo della maggioranza, come ho prima notato, sotto questo punto di vista, aggrava quello governativo, che si limitava a richiamare l'articolo 4 della legge del 1947 e l'articolo 3 della legge del 1945, i quali non portavano quella specificazione macchinosa degli aumenti supplementari e non raggiungevano l'alta percentuale del 250 per cento, previsti nel testo della maggioranza, all'articolo 10; in secondo luogo, la estensione ad almeno tre mesi, nel periodo stagionale, della durata complessiva della sublocazione per consentire l'aumento supplementare del canone per l'intero anno. Accanto a queste, altre misure di giustizia sono state suggerite dalla minoranza e su di esse insistiamo, ben convinti della necessità di offrire a questo settore della sublocazione, nelle località di soggiorno e di cura, la possibilità di vivere. Per questo proponiamo la riduzione al 20 per cento dell'aumento supplementare, quando si tratta di locazione parziale, senza fine preminente di speculazione o di sublocazione con uso dei mobili dell'inquilino; inoltre la soppressione del disposto al punto 4° dell'articolo 15, cioè il diritto alla risoluzione del contratto se il conduttore pratica abitualmente la sublocazione a giornata in deroga ai patti contrattuali. Una misura di tal genere, che potrebbe essere giusta o almeno giustificabile in località non di soggiorno, diventa altamente ingiusta nelle cittadine climatico-turistiche.

La limitazione, infine, (ed è questo un punto di notevole rilievo) delle località nelle quali l'aumento supplementare si può esten-

dere al canone annuo. Il testo della maggioranza indica a tal proposito: le località nelle quali « per ragioni climatiche, di cura, soggiorno e turismo ecc. ».

Il testo della minoranza porta invece: le località nelle quali « per ragioni climatiche, di cura e di soggiorno ». È scomparso un termine; la parola « turismo » e vi prego di considerare che non si tratta di una sottigliezza formale ma dell'esigenza di non dilatare troppo, di non allargare in definitiva a tutte le città e a tutti i paesi d'Italia la disposizione dell'articolo 10.

Comprendete che sarebbe facile e pericoloso far rientrare sotto la voce di sublocazione a scopo turistico, a Genova come a San Remo, a Napoli come a Sorrento o a Taormina, anche i casi di sub-affitto per motivi di lavoro, per stretta necessità di procurarsi un tetto, tutti i casi insomma che non hanno nulla a che vedere con il turismo. Occorre impedire che dalla considerazione ovvia che l'Italia intera — in definitiva — è zona turistica, si possa determinare un'incidenza di carattere economico su quel tipo di sub-affitto che non ha nulla a che vedere col turismo, che è stata una valvola di sicurezza per la pressione dei senza tetto e che noi dobbiamo in ogni modo cercare di proteggere e sviluppare. Bisogna impedire, quindi, che le disposizioni dell'articolo 10 per quanto riguarda le località di cura e soggiorno vengano estese indiscriminatamente a grandi città, le quali hanno, ancor più delle prime, bisogno di proteggere e di tutelare la possibilità di ricorrere al subaffitto.

È per questa medesima preoccupazione di porre un limite a possibili arbitri d'interpretazione, che il testo della minoranza porta al secondo comma dell'articolo 10 un'integrazione di rilievo rispetto a quello della maggioranza: l'aumento supplementare è dovuto in quelle determinate località di cui abbiamo detto quando, beninteso, « la locazione avvenga per ragioni di villeggiatura o di turismo ». Se un impiegato, un operaio, un professionista, ad esempio, è costretto per motivi di lavoro, per causa di malattia od altro a subaffittare un appartamento o parte di esso in una località — sia pure climatica o di soggiorno — ciò non può consentire l'applicazione di quanto dispone l'articolo 10 del progetto.

Si tratta di una esigenza elementare di tutela di chi è costretto a ricorrere al subaffitto, per ragioni che esulano interamente dalla sua volontà o dal suo desiderio di godere di un riposo o di uno svago.

## DISCUSSIONI — SEDUTA ANTIMERIDIANA DEL 30 MARZO 1949

Io mi rendo conto, onorevoli colleghi, delle obiezioni che possono sorgere contro queste nostre proposte. Non credo che sia il caso di rispondere alle preoccupazioni di cui si faceva portavoce poco fa l'onorevole Guerrieri, ché qui non può aver luogo quanto dispone il punto terzo dell'articolo 3 del testo della maggioranza. Anche se la Camera approverà, contrariamente al nostro suggerimento, quella disposizione che, preoccupandosi di difendere nel modo migliore il subinquilino, consente la rescissione del contratto in caso di sublocazione continuata ed afferma il diritto del subinquilino a sostituirsi all'inquilino; anche se tale disposizione, dico, sarà approvata, essa non vale comunque per i casi da me indicati, che sono sempre di sublocazione temporanea e che l'inquilino può permettersi per breve periodo di tempo a prezzo di un sacrificio notevole e riducendo a volte fortemente le sue necessità, le sue esigenze. Non ha luogo dunque in questo caso il richiamo al terzo punto dell'articolo 3.

Ma io mi rendo conto anche di altre obiezioni che possono sorgere. Si potrà dire, ad esempio, che in definitiva tutte le modificazioni proposte dalla minoranza si risolverebbero in un vantaggio per gli inquilini che esercitano la sublocazione, giacché in pratica tutti saranno attenti a non superare il limite di tre mesi che noi proponiamo. Si dirà ancora che non vi sarà distinzione di canone tra villeggianti e ammalati e disoccupati, e che infine non si troverà più alcuno che si rechi in queste località turistiche per motivi di svago o di riposo, ma tutti vi andrebbero perché ammalati, anche se non lo sono, o in cerca di lavoro, anche se lavoro essi già hanno.

Noi comprendiamo bene tutto ciò, ma riteniamo anche che queste potranno essere, caso mai, difficoltà dell'accertamento dei singoli casi, o motivi polemici, mentre non si potrà certo per tal motivo annullare l'esigenza di giustizia e la necessità di difesa di concreti e generali interessi alle quali tenta di rispondere il testo della minoranza.

E, a parte il fatto che il subinquilino, d'altronde, non avendo motivi particolari per farsi strumento dell'utile del proprietario o dell'inquilino, sarà interessato direttamente al rispetto della legge, esistono nel disegno stesso le norme, e sono indicati gli strumenti per raffrenare e ridurre al minimo ogni egoistica speculazione delle parti.

Onorevoli colleghi, credo che le correzioni apportate dalla minoranza al disegno di legge sulle locazioni, rispondano veramente alla duplice esigenza di tutelare da una parte la vita e lo sviluppo turistico di molte nostre località e di non accrescere, dall'altra, le difficoltà purtroppo già gravi dei lavoratori, delle categorie medie in genere, le quali vogliono godere, come è giusto, come è umano, di un breve periodo di riposo, di ricreazione.

Noi non vi indichiamo quanto già è stato fatto in questo campo per realizzare concretamente il diritto alle ferie, al riposo presso altre nazioni, perché se io vi citassi l'esempio degli alberghi popolari o delle case di riposo realizzate nell'Unione Sovietica, susciterei probabilmente in voi il solito senso di fastidio e sorgerebbero da parte vostra le solite accuse nei nostri confronti. Restiamo quindi sul terreno della nostra realtà contingente: quanto noi suggeriamo è il minimo necessario per non isterilire sciocamente — scusate il termine ma esso è esatto — un settore dell'attività turistica che costituisce una nostra risorsa fondamentale e per non gravare la mano su una già limitata possibilità di svago e di riposo di larghe categorie di cittadini.

Io non desidero assolutamente far leva su note emotive, come altri colleghi han fatto, perché le perorazioni finali fanno solo perdere del tempo e perché non si tratta se non di vagliare fra interessi concreti, e senza dubbio contrastanti, e di scegliere, appunto di fronte a questi contrastanti interessi, la via più atta a tutelare quelli della maggioranza della popolazione.

Mi auguro solo che la Camera voglia tener conto di queste nostre indicazioni, di questi nostri suggerimenti, e che voglia difendere così come è giusto, così come è logico, il settore particolare della piccola industria turistica, che merita davvero considerazione ed aiuto da parte di noi tutti. (*Applausi all'estrema sinistra*).

PRESIDENTE. Il seguito della discussione è rinviato alla seduta pomeridiana.

**La seduta termina alle 13,10.**

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO DEI RESOCONTI  
Dott. ALBERTO GIUGANINO