

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4203

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati ROCCHETTI, BELOTTI, DE' COCCI, ANZILOTTI, MATTARELLI GINO, ORIGLIA, DI GIANNANTONIO, LARUSSA, AGOSTA, SIMONACCI, BORIN

Presentata il 25 ottobre 1962

Proroga delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione, locanda, e del vincolo alberghiero

ONOREVOLI COLLEGHI! — Col 31 dicembre del corrente anno verrà a scadere la proroga delle locazioni relative agli immobili destinati ad alberghi pensioni e locande, mentre col 31 dicembre del 1964 verrà a scadere anche il così detto vincolo alberghiero, e cioè il vincolo che vieta il mutamento di destinazione dell'immobile adibito a quegli stessi usi, anche se gestito direttamente dal proprietario.

Tali vincoli protettivi dell'industria alberghiera, da ultimo prorogati alle date anzidette dalla legge 27 dicembre 1956, n. 1414, hanno remota origine, risalendo quello relativo alla proroga delle locazioni all'anno 1941, e cioè all'ultima guerra (1), e quello relativo al vincolo di destinazione addirittura al 1921, e cioè alla fine del precedente conflitto (2).

Gli stessi vincoli afferiscono non tutti gli immobili alberghieri, ma solo quelli locati e comunque destinati a scopi ricettivi anteriormente al 1° febbraio 1947 (3).

(1) Fu introdotto con decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142.

(2) Fu introdotto col regio decreto-legge 16 gennaio 1921, n. 13.

(3) Fu limitato a quella data dall'articolo 26 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato del 6 dicembre 1946, n. 424 e dall'articolo 5, comma 5 del decreto legge 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito con legge 16 febbraio 1952, n. 58.

Si ritiene che il blocco delle locazioni interessi circa diecimila aziende, e quindi poco meno di un terzo di quelle dedite all'attività alberghiera, mentre il vincolo di destinazione afferisca circa il quaranta per cento degli immobili destinati alla stessa attività.

Per la remota origine di tali vincoli, per il numero di aziende ad essi interessate, per l'importanza dell'attività ricettizia nei riguardi dell'industria turistica nazionale; può affermarsi che essi, ai fini della tutela del settore economico cui si riferiscono, hanno importanza certamente maggiore di quella che il blocco delle locazioni e dei canoni ha per le altre aziende commerciali ed industriali.

L'albergo, o meglio l'azienda alberghiera, è incorporata nell'immobile, ma per utilizzarlo ai fini ricettivi deve introdursi — in strutture, servizi, mobili — un complesso di beni il cui valore non di rado eguaglia il valore dello stesso immobile in cui ha sede. Una sana industria alberghiera non può quindi prosperare senza garanzia che l'affranchi dal pericolo che il proprietario dell'immobile, alla scadenza del contratto, ponga l'albergatore nell'alternativa o di vedere distrutta l'azienda — giacché ben poco valgono le attrezzature fuori dell'ambiente per il quale furono create — o di sottostare alle sue richieste di aumento di canone, la cui misura, di solito, non è formulata in base a criteri oggettivi di mercato, ma in rapporto al disagio ed al danno che all'albergatore produce un trasloco.

Per l'azienda alberghiera esiste cioè, più che per qualsiasi altra, il problema della tutela dell'avviamento, o meglio della proprietà commerciale. Problema che le varie proposte di iniziativa parlamentare, poi unificate ed approvate dalla Camera nella seduta del 2 marzo 1956, hanno cercato di avviare a soluzione, ma che sembra non trovino nell'altro ramo del Parlamento favorevole accoglimento. E quand'anche quelle proposte potessero dar luogo, entro la legislatura, a una legge volta a tutelare la proprietà commerciale, quella legge, stando alle norme già approvate, ben poco suffragherebbe le necessità e le attese delle aziende alberghiere.

Comunque, se, in vista della risoluzione di questo problema, si è ravvisata la necessità di prorogare le locazioni degli immobili adibiti ad uso di attività commerciale, come si è da ultimo fatto con la legge 29 giugno 1962, n. 569, che ne ha protratto la scadenza al 31 ottobre 1963, la stessa necessità non può non sentirsi per i vincoli alberghieri.

Attesa, per questi motivi, la opportunità di provvedere alla proroga, si è ritenuto di proporre che questa, per quanto attiene alle locazioni, non possa essere inferiore a quella di cinque anni che per le passate leggi (1) è sempre stata ritenuta normale, e che corrisponde a un periodo locativo appena sufficiente a consentire alla azienda di attuare quegli ammodernamenti e miglioramenti che le legge sulla classificazione delle aziende alberghiere, in discussione al Senato, rendono necessarie, e la legge 15 febbraio 1962, n. 68, possibili, con le facilitazioni creditizie con essa concesse.

(1) Decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 6 dicembre 1946, n. 424: quattro anni - Legge 29 maggio 1951, n. 358: quattro anni e otto mesi - Legge 27 dicembre 1956, n. 1414: sei anni.

Correlativamente alla proroga, si è proposto un aumento annuale dei canoni nella misura della legge anteriore (1) - e cioè del venti per cento - che non si è ritenuta di variare, in considerazione che le tariffe degli alberghi, controllate dal Comitato interministeriale dei prezzi, non subiscono variazioni in aumento da circa sette anni; sì che sarebbe sembrata troppo gravosa una misura maggiore.

A tali aumenti si è poi posto anche un limite massimo, nel senso che il canone, per effetto di essi, non possa superare le cento volte - in luogo delle cinquantuno volte attuali - quello prebellico. Limite che si ritiene necessario soprattutto per riequilibrare la varia eterogeneità dei contratti, in rapporto all'ammontare dei canoni, derivata dai vari tempi in cui furono pattuiti e dalla introduzione di aumenti consensuali.

Per quanto riguarda il così detto vincolo alberghiero, si propone di prorarlo di sei anni rispetto alla scadenza attualmente prevista per il 31 dicembre 1964 (2), termine questo che non apparirà eccessivo, ove si consideri che quel vincolo non è assoluto, ma è solo la estrinsecazione di un controllo riservato all'autorità amministrativa e diretto a non diminuire il patrimonio ricettizio del Paese.

Le norme dei cinque articoli dei quali la proposta si compone sono formulate con qualche variazione rispetto a quelle delle leggi anteriori. Ciò non per desiderio di novità, ma per tener conto delle difficoltà interpretative emerse, e che hanno dato luogo a giudicati spesso contraddittori, non solo delle magistrature di merito, ma della stessa Corte di cassazione.

(1) Legge 27 dicembre 1956, n. 1414.

(2) Articolo 1 della legge indicata nella nota precedente.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il vincolo di destinazione alberghiera previsto nelle leggi 24 luglio 1936, n. 1692, 18 gennaio 1939, n. 376, e successive disposizioni, è prorogato sino al 31 dicembre 1970.

ART. 2.

La scadenza convenzionale o legale dei contratti di locazione di immobili, adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, che abbiano avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947, è prorogata sino al 31 dicembre 1967.

ART. 3.

I canoni delle locazioni prorogate ai sensi della presente legge, già aumentati a norma degli articoli 1, 2, 3, 1° comma, del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e successive modificazioni, possono essere ulteriormente aumentati, con decorrenza dal 1° gennaio 1963, nella misura del 20 per cento all'anno.

Gli aumenti stabiliti nel comma precedente sono applicabili con decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno con riferimento al canone legale dovuto al 31 dicembre dell'anno precedente.

Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque intervenuti tra le parti, a meno che essi siano inferiori al canone che risulterebbe, applicando a quelli dovuti anteriormente alle convenzioni, gli aumenti previsti dal decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e dalle successive disposizioni in materia. In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dall'applicazione di tali disposizioni.

ART. 4.

Per effetto degli aumenti disposti nell'articolo precedente, l'ammontare complessivo dei canoni non può essere superiore a cento volte l'ammontare dei canoni legali dovuti anteriormente al decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424.

ART. 5.

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