

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 325

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ORIGLIA, BELOTTI, DE' COCCI, BIANCHI GERARDO, RICCIO

Presentata il 26 luglio 1963

Proroga del regime vincolistico degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come è noto la legge 21 dicembre 1960, n. 1521, ha distinto, ai fini della disciplina delle locazioni, due categorie di imprese commerciali. La prima, comprendeva quelle aziende la cui attività è organizzata col lavoro personale del conduttore, dei familiari, e di non più di cinque dipendenti, salvo il caso che la natura dell'azienda imponga un secondo turno lavorativo (bar, ristoranti, ecc.). La seconda, include quelle aziende non classificabili, come le precedenti, a « conduzione familiare », vuoi perché il conduttore è coadiuvato da un numero di dipendenti superiore a quello indicato, vuoi perché le aziende stesse non sono organizzate col lavoro proprio del conduttore.

Alla prima categoria la legge indicata assenti il regime di proroga fino al 31 dicembre 1964, adeguandole così alla parallela disciplina dettata per gli immobili ad uso di abitazione. Per la seconda categoria il termine per la cessazione del vincolo, inizialmente fissato al 31 dicembre 1961, fu successivamente protratto al 30 giugno 1962, con legge 18 dicembre 1961, n. 1309, ed infine al 31 ottobre 1963, con legge 29 giugno 1962, n. 569.

È pertanto prossima la scadenza, per questo secondo gruppo di aziende esercenti il commercio, del periodo vincolistico, senza che sostanzialmente si siano realizzate quelle prospettive di normalizzazione nel mercato edilizio, poste a base dei provvedimenti adottati nella passata legislatura.

È vero, anzi, il contrario, poiché è venuta radicalizzandosi la già delicata situazione, quale appariva nel passato, per effetto di una serie di circostanze e di fenomeni concomitanti.

L'attuale andamento del mercato locativo degli immobili destinati ad uso commerciale è, infatti, giunto a delle punte mai verificate proporzionalmente negli anni scorsi, pur nei momenti di maggior crisi. Ciò dicasi soprattutto per i grandi centri urbani ove il fenomeno delle demolizioni di stabili largamente praticato a fini speculativi sulle aree unite, peraltro, all'inverso moto di stasi registratosi nelle costruzioni, soprattutto lungo l'arco dell'ultimo anno, hanno determinato una continua corsa all'aumento dei canoni.

Aggiungasi che il rilevato moto migratorio verso i centri urbani, specie nel nord del Paese ed in alcune grandi città del centro-sud, ha fatalmente incrementato la domanda per gli immobili aventi caratteristiche commerciali, senza che essa potesse essere soddisfatta nemmeno secondo le normali previsioni evolutive di ordine naturale.

Va poi rilevato che, contrariamente alle attese, il progressivo regime di libero mercato oramai raggiunto largamente — si possono considerare soggetti a vincolo, secondo recenti dati statistici, non più, del 25-30 per cento degli immobili già soggetti a proroga — non è servito a creare quelle condizioni di contenimento dei prezzi per effetto di una aumentata

disponibilità locativa, una volta che la disponibilità era soltanto teorica agli effetti economici, pretendendosi di fatto prezzi già in partenza allineati con i massimi vertici raggiungibili.

Trattasi, quindi, di un fenomeno estremamente complesso dominato per lo più da criteri ed intenti che travalicano le regole della economicità, meritevole di provvedimenti *ad hoc*, tali comunque da incidere in profondità ed atti a calmierare il mercato.

La presente proposta ha fini più limitati che non quelli di affrontare organicamente l'intero settore locativo commerciale, mirando soprattutto ad evitare che il prossimo sblocco previsto per il 31 ottobre prossimo per le aziende non « a conduzione familiare » costituisca una nuova occasione per un'ulteriore lievitazione dei prezzi d'affitto, lievitazione che si ripercuoterebbe fatalmente su tutto il mercato.

Non è, infatti, dato sperare dopo le passate esperienze che lo sblocco possa in qualche modo avere la funzione indiretta di strumento equilibratore sui prezzi di locazione, sia per la relativa quantità delle aziende commerciali soggette a sblocco, sia per la scarsa o addirittura nulla capacità reattiva, nel senso voluto, del mercato.

D'altronde, proprio in vista di un provvedimento a carattere generale che tenti di portare ordine nella materia, è opportuno non creare, a tanta poca distanza di tempo, situazioni di disparità tra aziende ed aziende, con-

sentendo la liberalizzazione di alcune e continuando ad assoggettare le altre al regime di proroga.

Inoltre va sottolineato che l'ulteriore proroga proposta con la presente proposta di legge, al 31 dicembre 1964, è accompagnata da un nuovo aumento del 20 per cento dei canoni di locazione (ciò che nell'ultimo provvedimento tra quelli citati all'inizio di questa relazione non fu previsto), aumento che porta il livello dei canoni bloccati a sfiorare quelli di mercato. Al proposito non si può non osservare come, di fatto, l'aumento proposto conduca i prezzi locativi a competere con quelli liberi, stante che assai largamente è invalso l'uso di richiedere, e tollerare da parte del conduttore commerciale a scampo di peggior male, maggiorazioni di canone che, a stretto rigore, non sarebbero legittime.

Va infine rilevato che la mancata protrazione dell'attuale regime finirebbe fatalmente per riverberare i suoi effetti negativi sul terreno dei costi di distribuzione delle aziende considerate — dovendosi fronteggiare gli inevitabili incrementi di canone — con il pericolo di dare ingresso ad una nuova corsa tra costi e prezzi certo assai più temibile, sul piano dell'economia generale, di un ulteriore periodo di proroga con aumenti di canone controllati.

È per questi motivi, onorevoli colleghi, che sono ad un tempo di privato e di generale interesse, che vi invitiamo ad approvare la proposta articolata nel modo seguente.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

La data del 31 ottobre 1963, prevista dall'articolo 1 della legge 29 giugno 1962, n. 569, è sostituita dalla data del 31 dicembre 1964.

A richiesta del locatore, i canoni d'affitto per il periodo 1° gennaio-31 dicembre 1964 possono subire un ulteriore aumento del 20 per cento.

ART. 2.

Le disdette già intimare hanno efficacia per la data del 1° gennaio 1965 e l'esecuzione dei provvedimenti di convalida è sospesa fino a tale data.

ART. 3.

La presente legge entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* ed ha effetto dal 1° novembre 1963.