

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1632

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SIMONACCI, FOLCHI, HELFER, LOMBARDI RUGGERO, SEMERARO, AMADEO, AMATUCCI, AMODIO, BIMA, CARCATERA, MIOTTI CARLI AMALIA, CASSIANI, CATTANEO, CONCI ELISABETTA, DI GIANNANTONIO, DOSSETTI, FODERARO, FRACASSI, GAGLIARDI, MATTARELLI, PEDINI, PENNACCHINI, RAMPA, RUSSO SPENA, SANGALLI, SIMONCINI, VALIANTE**

*Presentata l'8 settembre 1964*

### Tutela dell'azienda alberghiera

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con il 31 dicembre 1964 verrà a scadere la proroga delle locazioni di immobili destinati ad alberghi, pensioni e locande, proroga disposta con la legge n. 191 del 2 marzo 1963. Con la stessa data dovrebbero cessare di avere vigore anche le disposizioni che vietano il mutamento di destinazione degli immobili adibiti ad uso alberghiero anteriormente al 4 gennaio 1947; disposizioni queste la cui legge base è la n. 1692 del 24 luglio 1936 e la cui efficacia è stata prorogata fino alla stessa data del 31 dicembre 1964 dalla legge n. 1414 del 27 dicembre 1956.

Analogamente a quanto si è fatto per le locazioni degli altri settori (e cioè per quelle delle abitazioni, per le quali si è disposta la sospensione di tutti gli sfratti fino a due anni, e per le locazioni commerciali, per le quali si è promulgata la legge n. 19 del 27 gennaio 1963 sulla tutela dell'avviamento commerciale), sembra evidente che si debba provvedere ad emanare tempestivamente — e cioè anteriormente alla scadenza del 31 dicembre 1964 — nuove disposizioni che regolino in modo permanente i rapporti fra locatori e conduttori anche del settore alberghiero, il quale, presentando caratteristiche del tutto particolari, necessita di una sua propria distinta disciplina.

Occorre all'uopo fare una breve cronistoria dei provvedimenti legislativi che sono stati man mano emanati in questa materia: da

essi balzerà evidente l'esigenza che in una regolamentazione generale delle locazioni il settore alberghiero continui ad essere disciplinato in maniera autonoma rispetto agli altri.

Alcuni anni dopo la fine della prima guerra mondiale (1914-1918), quando cioè la situazione locativa nazionale era ormai perfettamente tornata alla normalità, si manifestò il problema di porre in essere particolari strumenti legislativi che avessero favorito la sempre maggiore espansione del fenomeno turistico che cominciava allora ad assumere importanza economica determinante, specialmente in un Paese come il nostro dove più grave si appalesava la difficoltà di assicurare il pareggio della bilancia commerciale con l'estero. E poiché l'incremento e la conservazione del patrimonio ricettivo — vale a dire l'impianto di nuovi alberghi e l'aggiornamento ed ammodernamento di quelli esistenti — è fattore principale dello sviluppo turistico di qualsiasi Nazione, il Legislatore, fin dal lontano 1921, dispose il blocco della destinazione alberghiera degli stabili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda.

Le relative disposizioni furono man mano modificate ed aggiornate finché si giunse alla legge n. 1692 del 1936 la quale, assieme ai decreti n. 1280 e 1298 ambedue del 16 giugno 1938, disciplinò in modo organico e permanente la materia. Scopo della detta legge era quello di preservare il patrimonio ricet-

tivo nazionale, ma per il suo raggiungimento si considerò essenziale non soltanto la conservazione della destinazione degli edifici alberghieri, ma anche la difesa del capitale professionale umano rappresentato dai titolari delle aziende; e pertanto, tenendo conto che una grandissima preponderante parte degli esercizi alberghieri è gestita in immobili di proprietà di terzi, la citata legge disciplinò i rapporti fra i proprietari degli immobili e i conduttori alberghieri, disponendo che l'Autorità amministrativa potesse esercitare il diritto di prelazione sulla nuova locazione in favore del precedente inquilino a condizione che fosse stato adempiente al contratto e salvo il caso che il proprietario dell'immobile volesse egli gestire una propria azienda alberghiera nell'immobile *de quo* e desse dimostrazione di possederne la capacità.

Come si vede, il detto strumento legislativo (in forza del quale anche la determinazione delle condizioni di rinnovazione era attribuita alla stessa Autorità amministrativa) costituisce, sia pure in embrione, uno specifico precedente di quella tutela aziendale che il Legislatore, con l'evolversi dei tempi moderni e chiudendosi la fase delle proroghe locative provocate dagli eventi bellici, ha poi riconosciuto in pieno nei riguardi di tutti gli esercizi commerciali con la legge n. 19 del 27 gennaio 1963 sull'avviamento commerciale.

È assai sintomatico rilevare che la legge n. 1692, anteriore di oltre 25 anni a quella sull'avviamento commerciale, è stata emanata in periodo di assoluta normalità del mercato locativo generale, normalità alla quale si ritenne che facesse eccezione soltanto il settore delle locazioni alberghiere. La ragione di tale anomalia va ricercata nel fatto del tutto evidente che l'immobile costituisce la materia prima essenziale dell'attività alberghiera. Essa, con le opere di adattamento, con gli impianti e le attrezzature particolari, gli arredi e i corredi e con l'aggiunta dei servizi e della sua opera di promozione, di coordinamento, ecc., viene dall'esercente trasformata nella prestazione alberghiera; e cioè nel prodotto finito più essenziale per lo sviluppo del traffico turistico e più rispondente alle sue esigenze di pubblico interesse.

Né in questo esame va dimenticato che le disposizioni sul vincolo di destinazione e sulla tutela delle aziende alberghiere sono da collocarsi nel ben più vasto quadro delle altre norme (emanate intorno a quella stessa epoca, sempre allo scopo di incrementare il patrimonio alberghiero sotto il duplice aspetto

delle attrezzature materiali e del capitale professionale umano), fra le quali sono le varie leggi sul credito alberghiero e turistico, la legge n. 2180 del 1937 sulle espropriazioni, la legge n. 1608 del 1938 sull'altezza degli edifici alberghieri, nonché le leggi n. 975 del 1937 e n. 1729 del 1938 sulla classifica alberghiera le quali ultime contengono anche disposizioni riguardanti le opere di miglioria apportate negli immobili dai conduttori.

La più volte citata legge n. 1692 (e seguenti), non essendo mai venute meno le finalità di ordine pubblicistico e privatistico alle quali essa si ispirava, è stata man mano prorogata sia prima dello scoppio della seconda guerra mondiale, sia subito dopo, come pure in tutto il periodo postbellico. Fu soltanto durante l'ultima guerra che, essendosi reso necessario il blocco di tutte le locazioni, esso venne esteso anche alle locazioni alberghiere, ma anche quando nel 1945 il blocco puro e semplice delle locazioni si trasformò nella proroga (vedi decreto-legge 12 ottobre 1945, n. 669) il Legislatore non poté non regolare in maniera autonoma le locazioni alberghiere, per le quali emanò disposizioni separate e distinte. Esse, traendo origine dal decreto-legge 6 dicembre 1946, n. 424, furono man mano prorogate autonomamente.

Ma è da considerare che anche nel quadro della disciplina delle locazioni (che aveva lo scopo di fronteggiare la temporanea crisi degli alloggi e degli altri locali provocata dagli eventi bellici sia nel campo alberghiero, sia negli altri settori) il Legislatore non ha mancato di continuare a mantenere in vita la legge n. 1692 sul vincolo di destinazione e relativa tutela delle aziende alberghiere; ed anzi, da un lato, ha disposto per le locazioni alberghiere proroghe più lunghe di quelle concesse agli altri settori (e ciò per permettere ed incoraggiare l'impiego di capitali da parte dei gestori per la riparazione dei danni bellici e l'ampliamento e l'ammmodernamento delle attrezzature mobiliari ed immobiliari degli esercizi) e, dall'altro, ha prorogato per una durata ancora maggiore le norme sul vincolo di destinazione. Ciò allo scopo evidente di assicurarsi che, al momento dello sblocco definitivo delle locazioni, i conduttori alberghieri non rischiarono di trovarsi — come sarebbe avvenuto per gli altri inquilini — completamente sprovvisti di ogni e qualsiasi tutela, ma potessero invece continuare ad usufruire, almeno per un ulteriore lasso di tempo, della tutela che ad essi era stata assicurata fin dal periodo di pace con la legge sul vincolo di destinazione.

In altri termini, riconoscendosi sempre l'estrema delicatezza del rapporto locatizio alberghiero e l'essenziale importanza, ai fini pubblicistici del turismo nazionale, di promuovere l'incremento qualitativo delle aziende, il Legislatore ha concesso proroghe più lunghe di quelle degli altri settori volendo assicurarsi anche che lo sblocco delle locazioni alberghiere avesse luogo quando fosse completamente eliminato il turbamento del mercato locatizio conseguente allo sblocco delle altre locazioni ad uso di abitazione e commerciale. Inoltre egli, protraendo man mano il vigore della legge n. 1692 oltre la scadenza delle proroghe delle stesse locazioni alberghiere — e cioè mantenendo in vita la tutela specifica delle aziende alberghiere anche oltre il periodo del blocco — ha ribadito la permanente validità e la sussistenza delle ragioni che avevano consigliato fin dal tempo di pace l'emanazione di una legge speciale per gli Albergatori.

L'ultima proroga della validità della legge n. 1692 del 1936 risale alla legge n. 1414 del 27 dicembre 1956 con la quale, in omaggio ai suesposti criteri, furono protratte:

fino al 31 dicembre 1964 le citate disposizioni sul vincolo di destinazione;

fino al 31 dicembre 1962 la scadenza delle locazioni, la quale ultima fu successivamente portata alla stessa data di scadenza del vincolo, e cioè al 21 dicembre 1964, con la legge n. 191 del 2 marzo 1963.

Ma è da sottolineare che, secondo i concetti sempre prevalsi per la disciplina delle locazioni alberghiere, il testo originario della citata legge n. 191 del 1963 prevedeva una ulteriore protrazione di cinque anni sia delle disposizioni sul vincolo, sia di quelle di proroga delle locazioni (con scadenza, rispettivamente, al 31 dicembre 1969 e al 31 dicembre 1967) e fu soltanto a causa di fortuite particolari circostanze (principalmente quella del rischio di una *vacatio legis* dovuta alla imminente scadenza della legislatura) che il problema dovette essere risolto affrettatamente con la sola concessione di una proroga biennale per le locazioni il cui termine venne pertanto a coincidere, per la prima volta, con quello delle locazioni ad uso di abitazione e commerciale e con quello dello stesso vincolo di destinazione.

L'unificazione di dette scadenze fu però forse anche conseguenza del fatto che — accentuandosi sempre maggiormente la normalizzazione del mercato edilizio — il Legislatore andava orientandosi verso la sostituzione

del blocco delle locazioni con una loro permanente regolamentazione, tendenza la quale si concretò nei seguenti provvedimenti legislativi:

per le locazioni commerciali, la legge n. 19 del 27 gennaio 1963 (promulgata in vista dello sblocco delle locazioni commerciali previsto per il 31 ottobre 1963 per i negozi più importanti e per il 31 dicembre 1964 per quelli minori) che tutela l'avviamento commerciale in senso generale;

per le locazioni ad uso di abitazione, la legge n. 1307 del 30 settembre 1963 (promulgata dopo lo sblocco delle locazioni delle abitazioni di lusso, ma anteriormente a quello delle altre locazioni ad uso di abitazione previsto per il 31 dicembre 1964) che sospende per due anni gli sfratti in attesa che il mercato edilizio finisca di normalizzarsi, e la legge n. 1444 del 6 novembre 1963 che regola per un biennio tutti i canoni delle locazioni ad uso di abitazione, comprese quelle che non erano mai state assoggettate a proroga legale.

Si deve infatti non dimenticare che la Camera dei Deputati accompagnò l'approvazione del testo della legge n. 191 del 1963 (proroga delle locazioni alberghiere al 31 dicembre 1964) con una mozione — adottata all'unanimità dalle Commissioni Interni e Giustizia in sede deliberante e accettata dal Governo — con la quale si poneva in rilievo che la nuova legge doveva ritenersi « del tutto temporanea in attesa che il nuovo Parlamento riesamini *in toto* il problema allo scopo di giungere ad una organica e complessiva regolamentazione della materia che interessa un importante settore della vita economica della Nazione ».

In considerazione di quanto sopra non è chi non veda che, anche per il settore alberghiero, il Legislatore deve sentirsi impegnato a formulare, prima della scadenza del 31 dicembre 1964, una disciplina di carattere permanente dei rapporti tra locatori e conduttori, che tenga costantemente presenti le finalità pubblicistiche e privatistiche alle quali si è fino ad ora ispirata l'azione legislativa in questo campo e si concretizzi quindi nello adattamento, alle particolari caratteristiche alberghiere, della legge n. 19 del 27 gennaio 1963 — che regola l'avviamento degli altri esercizi commerciali — e nel suo coordinamento con la legge n. 1692 del 24 luglio 1936 (e seguenti) che contempla gli interessi dei proprietari degli immobili e degli inquilini alberghieri ai fini della preservazione del patrimonio ricettivo nazionale.

\* \* \*

Prima di entrare nel dettaglio del progetto di legge che si propone, sarà però utile fare alcune altre premesse che gioveranno a meglio lumeggiarne l'opportunità e l'urgenza.

Si è già detto che l'attività alberghiera svolge un ruolo essenziale ed insostituibile nel turismo, vale a dire nell'industria chiave dell'economia nazionale la cui importanza ai fini del pareggio della bilancia commerciale del Paese è stata così drammaticamente posta in evidenza soprattutto in questi ultimi tempi.

È ovvio infatti che senza attrezzature alberghiere non è possibile fare del turismo ed è altrettanto ovvio che l'incontestabile primato che l'Italia ha saputo conquistarsi in questo campo è dovuto allo sviluppo qualitativo e quantitativo che la ricettività italiana ha conseguito in questo dopoguerra, riuscendo a più che triplicare la sua capacità in letti (da 350.000 a oltre un milione) ed a raggiungere una delle più alte, se non la più alta, percentuale di bagni che dimostra l'elevatissimo grado della sua efficienza qualitativa.

Tuttavia un elemento di debolezza del patrimonio ricettivo italiano, che occorre tenere presente e che si potrà continuare a neutralizzare soltanto mediante l'emanazione di un provvedimento di legge apposito, è rappresentato dal fatto che poco meno della metà delle aziende alberghiere di ogni categoria e località è gestita in immobili in locazione. Il fenomeno apparirà tanto più grave se, analizzando i dati statistici, ci si renderà conto che la suddetta percentuale delle aziende gestite in immobili altrui supera, e di molto, il 50 per cento in tutte le località turisticamente più importanti e che essa, nei grandi centri cittadini quali Roma, Firenze, Milano, Napoli, Genova, ecc. — i quali esercitano indubbiamente la maggiore attrazione sul turismo estero e nei quali si addensa la parte più cospicua dell'attrezzatura ricettiva —, raggiunge punte superiori anche al 70-80 per cento.

È inutile cercare in questa sede di identificare le ragioni che hanno provocato questa situazione essendo materia, questa, che dovrà formare oggetto di studi e di provvedimenti separati che consentano il consolidamento nelle stesse mani della proprietà degli immobili e di quella delle aziende; ma una delle cause del fenomeno che occorre qui enunciare è che l'industria ricettiva, soprattutto in Italia e in Europa, richiede una spiccatissima specializzazione professionale che

si acquista soltanto dopo anni ed anni di esercizio della professione in tutti i molteplici suoi rami.

Ne consegue che è ben raro che l'operatore, in possesso della necessaria capacità acquistata percorrendo, da lavoratore, la completa *routine* professionale, si accinga a realizzare nuove iniziative alberghiere avendo la materiale possibilità di immettere in esse più che l'apporto prezioso costituito dalla sua esperienza, dalla sua abnegazione, dal suo coraggio, e più che un modesto capitale — frutto di anni di risparmi e di sacrifici — che il più delle volte non è nemmeno sufficiente ad attrezzare e ad arredare un nuovo esercizio alberghiero senza dover ricorrere ad onerosi indebitamenti. Per conseguenza, mancandogli ogni altro mezzo finanziario, egli è costretto ad utilizzare un immobile preso in locazione da terzi, affrontando anche il rischio e l'onere delle costose trasformazioni necessarie a renderlo adatto alla complessa attività alberghiera.

La situazione che ne deriva è quella che le statistiche su riportate denunciano; il 50 per cento circa degli operatori alberghieri non è proprietario dell'immobile e si trova esposto al rischio — al termine della locazione — o di essere estromesso dai locali che costituiscono pur sempre lo strumento essenziale per l'esplicazione della sua attività, subendo così la distruzione di ogni suo bene rappresentato dall'avviamento e dalle attrezzature di sua proprietà, o a quello di dover accettare le pretese più esorbitanti, a meno che il Legislatore non intervenga a regolare in modo equo i suoi rapporti con il locatore.

Tale regolamentazione dovrà rispondere al pubblico interesse della preservazione di un così cospicuo patrimonio costituito oltre che dalle attrezzature vere e proprie, anche dal capitale umano formato da questa classe di insostituibili operatori specializzati; e deve tener conto pertanto che l'opera del conduttore crea un avviamento che, in nessun altro settore come in quello in esame, resta intimamente connesso all'immobile e che pertanto non è suscettibile di trasferimento in altri locali. Esso è pur sempre il frutto — soprattutto nel campo alberghiero — dell'opera esclusiva del gestore che tale avviamento determina, suscitandolo dal nulla, con la sua specifica competenza professionale, con il lavoro suo e dei suoi familiari, con le ingenti spese profuse per la pubblicità, la propaganda, i viaggi di promozione, ecc. in Italia e all'estero, ed è fonte il più delle volte di accorsatura ed avviamento per la stessa zona

e località la cui valorizzazione, dal punto di vista turistico, coincide con l'opera pionieristica svolta dall'Albergatore.

Va pure considerato che all'immobile medesimo resta indissolubilmente connesso il capitale che il conduttore vi ha speso durante tutto il periodo di gestione sia per le trasformazioni, gli adattamenti ed attrezzature iniziali, sia per tutti quelli apportativi in seguito, non soltanto per le sostituzioni e le riparazioni rese necessarie dal naturale deperimento, ma anche per gli aggiornamenti che il costante incremento dello *standard* del turismo moderno rende indispensabili per la conservazione della classificazione dell'esercizio, per vincere le agguerrite concorrenze nazionali ed estere e per soddisfare le sempre crescenti esigenze della clientela. È questo un capitale che assai spesso uguaglia il valore dello stesso immobile originario e che il conduttore è costretto ad impiegare malgrado l'economia alberghiera dia una redditività notoriamente scarsa ed aleatoria che ben di rado consente un qualsiasi ammortamento e retribuzione di carattere finanziario.

È appunto sulla base della particolare situazione su esposta — situazione che risale ai tempi prebellici, allorché per nessun altro settore esisteva un problema locatizio — che il Legislatore deve avvertire l'esigenza, continuando nella politica fin qui seguita, di tutelare queste aziende che costituiscono il presupposto essenziale dello sviluppo del turismo, nella piena consapevolezza del pubblico interesse che quest'ultimo riveste come fattore chiave della prosperità economica del Paese.

Il progetto di legge qui appresso illustrato è appunto rivolto al raggiungimento di questi alti scopi, oltre naturalmente ad ispirarsi all'equo temperamento degli interessi privatistici delle due categorie dei proprietari degli immobili e dei gestori alberghieri.

\* \* \*

Il disegno di legge proposto presenta la caratteristica di una estensione della legge 27 gennaio 1963, n. 19 ai contratti di locazione, compresi quelli in corso ed in regime di proroga legale, concernenti immobili — anche se di proprietà dello Stato o di altro Ente pubblico — adibiti all'esercizio di un albergo, pensione e locanda (articolo 1). Si tratta,

come detto, della estensione della legge 27 gennaio 1963 agli alberghi attraverso norme rispondenti alle esigenze ed ai bisogni di natura pubblicistica e privatistica, derivanti dalla destinazione dell'immobile e dalla cristallizzazione in esso del lavoro umano. Invero dall'avviamento commerciale nasce il diritto al rinnovo del contratto di locazione.

Si osservi che la suddivisione degli esercizi alberghieri in alberghi, pensioni e locande ha valore esclusivamente denominativo e non trova generalmente riscontro in alcun altro Paese, anche a forte sviluppo turistico, dove invece gli stessi esercizi sono tutti genericamente denominati *hôtels*, e cioè alberghi. Si noti anche che allo sviluppo del nostro turismo, sia interno che estero, e quindi alla prosperità economica nazionale derivante dall'acquisizione valutaria, concorrono proporzionalmente in uguale misura tutti gli esercizi alberghieri compresi nelle tre denominazioni di cui sopra.

L'articolo 2 del nuovo progetto di legge risponde a tali esigenze e prevede il rinnovo del contratto. Dall'avviamento commerciale nella proposta di legge viene derivato il diritto al rinnovo del contratto, a determinate condizioni di durata e di canone. La destinazione dell'immobile e la fonte particolare dell'avviamento commerciale, poggiato su speciali capacità turistiche, danno fondamento al diritto al rinnovo ed alle norme che lo regolano.

Nella proposta di legge viene regolata la procedura per la determinazione delle condizioni del contratto rinnovato. Dato l'interesse pubblico di rilievo, in quanto il turismo costituisce una componente fondamentale dell'economia nazionale, è previsto l'intervento del Ministro del turismo e del Presidente dell'Ente del turismo, nei limiti fissati dalla Costituzione alla pubblica amministrazione rispetto all'Autorità giudiziaria. È prevista la competenza del Pretore, per rendere più snello e sollecito il giudizio.

La proposta di legge risponde ad una duplice esigenza fondamentale: salvaguardare il patrimonio turistico nazionale; realizzare rapporti di maggiore giustizia tra locatore e locatario nei contratti relativi ad immobili destinati ad albergo.

Se, come ci auguriamo, le due esigenze sono state raggiunte con la proposta di legge, gli onorevoli colleghi vorranno onorarla del loro voto.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

### ART. 1.

*(Limiti di applicazione della legge)*

Le norme della presente legge si applicano alle locazioni degli immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se di nuova apertura.

### ART. 2.

*(Diritto di rinnovo)*

Il locatario degli immobili di cui all'articolo 1, purché adempiente, ha diritto, in funzione della destinazione e dell'avviamento alberghiero degli stessi, al rinnovo del contratto per una durata almeno uguale a quella del precedente rapporto, ma non superiore agli anni nove.

Il rinnovo avviene alle condizioni e con la procedura di cui agli articoli seguenti, e, salve in quanto compatibili, le norme di cui alla legge 27-gennaio 1963, n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

### ART. 3.

*(Procedura per il rinnovo del contratto)*

Il locatario, avente diritto al rinnovo del contratto in virtù delle disposizioni della presente legge, dovrà richiedere la rinnovazione del contratto, indicandone le condizioni di durata per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o per atto di ufficiale giudiziario, sei mesi prima della scadenza del contratto ove la locazione abbia una durata non inferiore a due anni, e tre mesi prima della scadenza negli altri casi.

Il locatore entro trenta giorni dovrà rispondere, nelle stesse forme, sul rinnovo del contratto e sulle condizioni indicando il canone.

### ART. 4.

*(Canone e durata della locazione e procedura per la determinazione)*

In caso di rinnovo, il canone e la durata della locazione sono determinati dalle parti.

Se l'accordo non è raggiunto, a richiesta del più diligente, sentite le parti, il canone

e la durata della locazione sono determinati dal Presidente dell'Ente del Turismo della provincia ove è sito l'immobile, senza formalità, tenendo conto del valore dell'immobile così come locato, delle condizioni di mercato, nonché delle caratteristiche della conduzione e della capacità di reddito dell'azienda.

Il Presidente dell'Ente Provinciale Turismo deve decidere entro trenta giorni dalla domanda.

Entro un mese dalla comunicazione della decisione del Presidente dell'Ente Provinciale Turismo, da darsi a mezzo posta, con raccomandata con ricevuta di ritorno, le parti hanno la facoltà di adire l'Autorità giudiziaria per la determinazione definitiva del canone.

Durante il corso della vertenza, a titolo di anticipo, salvo conguaglio, il locatario deve continuare a pagare il canone di fitto, nella misura in vigore o in quella da lui controproposta per la rinnovazione se superiore.

#### ART. 5.

*(Revisione del canone durante il contratto rinnovato)*

Il canone del contratto rinnovato, determinato a norma del precedente articolo, è soggetto, a richiesta della parte interessata, a revisione triennale in aumento o in diminuzione in base al coefficiente dell'indice medio del costo della vita, rilevato dall'Istituto Centrale di Statistica per la provincia.

#### ART. 6.

*(Competenza del Pretore)*

Le controversie tra locatore e conduttore per le ipotesi previste negli articoli precedenti sono attribuite alla competenza del Pretore del luogo ove è sito l'immobile con la procedura e le modalità previste dagli articoli 29 e successivi della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Per quanto previsto dall'articolo 30, comma 5° della legge 23 maggio 1950, n. 253 il Pretore dovrà sentire come esperti un rappresentante di immobili urbani affittati e un rappresentante di conduttori alberghieri che non sia anche proprietario di immobile alberghiero.

Il Pretore nel decreto che dispone la comparizione delle parti può fissare provvisoriamente, tenuto conto delle circostanze, un aumento del canone in vigore, in misura, però, non superiore al 20 per cento.

ART. 7.

*(Diniego del rinnovo e parere del Ministro del Turismo)*

Il rinnovo non è dato qualora il proprietario intenda gestire direttamente un'azienda alberghiera nell'immobile o dare destinazione diversa all'immobile.

Sul mutamento di destinazione, a domanda del proprietario, esprime parere vincolante il Ministro del Turismo, sentito il locatario.

La gestione diretta può essere attuata dal proprietario, che non eserciti o non eserciterà altra attività professionale, e di cui sia stata riconosciuta l'attitudine a gestire una azienda alberghiera.

Sulla esistenza di tale attitudine, a richiesta del proprietario, sentito il locatario, esprime parere vincolante il Ministro del Turismo.

Il giudice sospende il giudizio in mancanza dei pareri di cui ai commi precedenti riguardanti l'interesse collettivo al mantenimento della destinazione e l'attitudine tecnico-professionale a gestire l'Azienda.

Nei casi suddetti, ove al mancato rinnovo del contratto non segua effettivamente il mutamento di destinazione o la gestione diretta, il locatario ha il diritto a riavere il possesso e la disponibilità dell'immobile e al risarcimento del danno.

ART. 8.

*(Commissione Consultiva all'Ente del Turismo e al Ministero del Turismo)*

Il Presidente dell'Ente Provinciale del Turismo per l'esercizio dei poteri di cui all'articolo 4 consulterà un'apposita Commissione provinciale da lui presieduta e composta da due rappresentanti degli albergatori nominati dalla Federazione delle Associazioni italiane alberghi e turismo, da due rappresentanti dei proprietari di immobili urbani nominati dalla Confederazione Italiana della proprietà edilizia e da un rappresentante dei lavoratori d'albergo. Quest'ultimo sarà scelto dal Presidente dell'Ente Turismo.

Il Ministro del Turismo, per l'esercizio dei poteri di cui all'articolo 7 consulterà una Commissione composta da un rappresentante del Ministero del Turismo e dello Spettacolo con funzioni di Presidente, da due rappresentanti della Federazione delle Associazioni italiane alberghi e turismo, da due rappresentanti della Confederazione italiana della proprietà edilizia e da un rappresentante dei lavoratori d'albergo. Quest'ultimo sarà scelto dal Ministro del turismo.



## ART. 9.

*(Risarcimento al conduttore in caso di mancato rinnovo)*

Nei casi di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, diversi da quelli di risoluzione per inadempienza del conduttore o di non rinnovazione per sua volontà, il conduttore uscente ha diritto di essere indennizzato dal locatore per la perdita dell'avviamento e il danno che all'azienda consegue per effetto di tale cessazione nel limite massimo di sessanta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. Tale compenso dovrà essere determinato tenendo anche conto della durata della locazione tra l'albergatore ed il locatore o i loro danti causa, del tono e del genere della conduzione, del deprezzamento dell'arredamento e dei corredi conseguente alla diversa ulteriore utilizzazione di essi.

Compete anche al conduttore uscente, in tutti i casi di cessazione del rapporto di locazione, indennità per le opere apportate nell'immobile nella misura dell'aumento di valore conseguito dall'immobile per effetto di esse.

L'Autorità giudiziaria può essere adita previo esperimento di conciliazione dinanzi al Presidente dell'Ente del Turismo il quale dovrà consultare la Commissione di cui all'articolo 8.

Il procedimento di esecuzione dello sfratto per finita locazione resterà sospeso fino al pagamento dell'indennizzo e della indennità spettanti al conduttore uscente a norma dei precedenti commi, o al pagamento di una congrua provvisoria che permetta al conduttore di ripristinare la sua azienda senza dover attendere l'esito del giudizio.

## ART. 10.

*(Disposizioni tributarie)*

Il compenso corrisposto al conduttore a norma dell'articolo 9 è esente dall'imposta di ricchezza mobile e connessi tributi locali, a condizione che esso, entro un biennio, sia reinvestito dal conduttore in altra azienda alberghiera. Si applicano le disposizioni degli articoli 128, lettera a); e 273 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

Il compenso è detraibile agli effetti dell'imposta sui fabbricati e delle relative sovrimposte attinenti all'unità immobiliare in

ratei annui pari al 50 per cento delle imposte medesime sempreché, tenuto conto del reddito corrispondente ai canoni di affitto in base al quale il compenso è corrisposto, ne conseguano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

ART. 11.

*(Nullità di rinunce anticipate)*

Sono nulle e come non apposte al contratto di locazione le clausole con le quali il conduttore rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge.

ART. 12.

*(Trasferimento di proprietà)*

Il trasferimento di proprietà degli immobili, di cui alla presente legge, non possono essere opposti ai fini dell'applicazione della presente legge.

ART. 13.

*(Applicabilità della legge ai contratti in corso)*

La presente legge si applica anche ai contratti in corso, compresi quelli prorogati per legge, nonché alle locazioni già scadute se il locatario occupi ancora l'immobile al momento dell'entrata in vigore della presente legge, e ciò anche se sia stata intimata licenza per finita locazione.

Per le locazioni di cui al precedente comma per le quali la data utile per la richiesta di rinnovazione prevista dal precedente articolo 3 fosse già scaduta al momento dell'entrata in vigore della presente legge, la richiesta di rinnovazione potrà essere proposta nei trenta giorni successivi alla suddetta data di entrata in vigore. Per le locazioni, invece, la cui data utile per la richiesta di rinnovazione scadesse nei primi venti giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il locatario potrà proporre la richiesta di rinnovazione nei trenta giorni successivi alla data entro la quale avrebbe dovuto effettuare la richiesta a norma dell'articolo 3.

ART. 14.

*(Entrata in vigore della legge)*

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica ed ha effetto dal 1° gennaio 1965.