

## COMMISSIONE SPECIALE

PER L'ESAME DEI PROVVEDIMENTI CONCERNENTI LA DISCIPLINA  
DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI

## 2.

## SEDUTA DI MERCOLEDÌ 8 LUGLIO 1971

## PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DEGAN

## INDICE

	PAG.
<b>Sostituzione:</b>	
PRESIDENTE . . . . .	5
<b>Proposte di legge (Seguito della discussione):</b>	
LA LOGGIA ed altri: Disciplina delle locazioni commerciali (1592);	
RICCIO: Disciplina giuridica dell'avviamento commerciale e tutela delle locazioni di immobili adibiti ad impresa o ad attività commerciale, artigiana, turistica (1744);	
MAMMI: Nuove disposizioni per la tutela giuridica dell'avviamento commerciale (1773) . . . . .	5
PRESIDENTE . . . . .	5, 7, 9, 11, 12
CIANCA . . . . .	5, 7
COCCIA . . . . .	8, 11
ERMINERO . . . . .	8
LA LOGGIA, <i>Relatore</i> . . . . .	9, 10, 11, 12
PELLICANI, <i>Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia</i> . . . . .	9, 11, 12
RICCIO . . . . .	6, 9, 11

## Sostituzione.

PRESIDENTE. Comunico che per la seduta odierna il deputato Riccio sostituisce il deputato De Leonardis.

**Seguito della discussione delle proposte di legge La Loggia ed altri n. 1592; Riccio n. 1744; Mammi n. 1773, concernenti la tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione congiunta delle proposte di legge di iniziativa dei deputati La Loggia ed altri: « Disciplina delle locazioni commerciali »; Riccio: « Disciplina giuridica dell'avviamento commerciale e tutela delle locazioni di immobili adibiti ad impresa o ad attività commerciale, artigiana, turistica »; Mammi: « Nuove disposizioni per la tutela giuridica dell'avviamento commerciale ».

CIANCA. Signor Presidente, prima di adentrarci nel merito dei problemi che questa mattina verranno sottoposti alla nostra attenzione proseguendo nell'esame dei provvedimenti all'ordine del giorno, vorrei fare alcune osservazioni in merito all'ordine dei lavori della nostra Commissione.

Il nostro gruppo avverte l'esigenza di richiamare l'attenzione dei colleghi sul fatto

**La seduta comincia alle 9,30.**

ERMINERO, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.

(È approvato).

che a quasi due anni dalla sua costituzione, questa Commissione speciale non ha ancora affrontato in modo organico la delicata materia che le è stata affidata.

Io credo che non sfugga a nessuna parte politica l'importanza e l'urgenza dei compiti che sono stati assegnati a questa Commissione speciale; compiti che le furono assegnati in seguito alle ben note e drammatiche vicende dell'estate del 1969, quando molte città italiane furono agitate da manifestazioni di lavoratori che protestavano contro il continuo aumento del livello dei fitti.

Al Senato è attualmente in discussione la legge sulla casa, già approvata dalla Camera. Noi ci auguriamo che le forze della destra e della conservazione non riescano a distorcere, come ne hanno manifestato il proposito, i punti qualificanti contenuti nella legge stessa. Fra essi valutiamo positivamente quello che afferma il principio dell'equo canone e ne predispone l'attuazione, per quanto riguarda l'edilizia pubblica, con la delega conferita al Governo in base all'articolo 8, lettera *H*, e all'articolo 64.

Ma il problema mantiene tutta la sua gravità per quanto si riferisce al settore dell'edilizia privata, in particolare nelle grandi città. È di oggi la notizia, apparsa sulla stampa, che un nutrito gruppo di cittadini, a Roma, ha provveduto da sé a decurtare i fitti nell'ambito dell'edilizia privata.

Se noi consultiamo i bollettini di statistica, rileviamo che il costo della vita, al capitolo abitazioni, registra gli incrementi più alti: e questo nonostante la nuova legge di proroga del blocco delle locazioni.

Non si può, d'altra parte, sperare che la legge di riforma generale sulla casa possa portare ad una riduzione dei fitti; la quantità di alloggi costruiti con l'intervento dello Stato infatti sarà così ridotta — rispetto al fabbisogno e al volume dell'edilizia privata — che non si verificherà nessun apprezzabile effetto calmieratore. Di qui l'esigenza di riprendere la discussione sul problema dell'equo canone nel settore dell'edilizia privata, come strumento di quella regolamentazione degli alloggi, che è parte integrante di una organica politica della casa.

Di fronte a questa esigenza dobbiamo rilevare la lentezza con la quale questa Commissione svolge la sua attività. Diamo atto che molti componenti la Commissione sono stati impegnati ultimamente nella discussione sul provvedimento per la casa; quest'ultima però si è ormai conclusa.

Oggi la Commissione è convocata per esaminare le proposte del Comitato ristretto in ordine al regime contrattuale dei locali non di abitazione. La nostra parte riconosce la necessità e l'urgenza di misure in tale settore e si adoprerà per una loro sollecita definizione. Però rimane aperto il problema fondamentale dell'equo canone. L'onorevole De Poli nel riferire sulla proposta di legge Busetto n. 229, l'unica fino ad ora presentata su questo argomento, informò che il gruppo democristiano avrebbe presentato a sua volta delle proposte articolate; il Governo ha preso lo stesso impegno. Tali impegni però non sono stati mantenuti, e in ciò non si può non ravvisare una mancanza di volontà politica da parte della maggioranza nel voler giungere ad una conclusione su questo argomento.

Poiché il nostro gruppo non intende avallare alcun tentativo di « insabbiamento » di questo grosso problema, devo quindi dichiarare che, qualora dalla Presidenza della Commissione non venissero assicurazioni circa una tempestiva ripresa della discussione di tale materia, il nostro gruppo si riserva di avvalersi degli strumenti concessi dal Regolamento della Camera per un'eventuale richiesta di rimessione all'Assemblea della proposta di legge Busetto n. 229.

**RICCIO.** Signor Presidente, vorrei rilevare che le osservazioni che sono state testè fatte dal collega Cianca implicano una serie di valutazioni di carattere politico generale; ma ritengo che vi siano alcune circostanze obiettive da valutare per quanto concerne l'andamento dei lavori della Commissione speciale.

La questione dell'equo canone è certo importante, ed io personalmente valuto positivamente tale principio.

Tuttavia la Commissione aveva di fronte a sé un testo unificato in cui è predisposta una organica disciplina delle locazioni di immobili non adibiti ad uso di abitazione che, con la buona volontà di tutti i gruppi, può essere sollecitamente esaminato e varato.

Stando così le cose mi sembra da condividere la decisione della Presidenza della Commissione di porre all'ordine del giorno l'esame delle proposte di legge sull'avviamento commerciale.

Come pure ritengo sia doveroso dar atto alla Presidenza di aver preso ogni iniziativa utile ad assicurare un sollecito andamento dei lavori.

Le riunioni della Commissione speciale incontrano però difficoltà obiettive, essendo la Commissione stessa composta in maggioranza

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DELL'8 LUGLIO 1971

di deputati appartenenti ad altre Commissioni che lavorano intensamente; mi permetterei allora di proporre di effettuare alcune sedute pomeridiane, quando i colleghi sono liberati dagli impegni nelle rispettive Commissioni permanenti.

CIANCA. Vorrei precisare che non ho inteso fare alcun appunto alla Presidenza della Commissione, ma rilevare piuttosto un certo « imbarazzo » del gruppo di maggioranza, che investito da tempo del problema dell'equo canone, fino adesso ha espresso soltanto propositi, senza poi assumere effettivamente iniziative suscettibili di consentire alla Commissione di affrontare il problema.

PRESIDENTE. Come molti altri colleghi, anch'io sono stato continuativamente impegnato nelle scorse settimane nella discussione della legge sulla casa; evidentemente, durante quella vicenda, non era pensabile di poter riunire questa Commissione.

Alla conclusione dei lavori per la riforma della casa però, mi sono fatto immediatamente parte diligente nel convocare l'Ufficio di presidenza, integrato dai rappresentanti dei gruppi, appunto per definire in quella sede una sollecita ripresa dell'attività della Commissione e il programma dei lavori.

Tuttavia, evidentemente per gli impegni che gravano sui membri di questa Commissione in relazione all'attività che sono chiamati a svolgere nelle rispettive Commissioni permanenti, la riunione è andata sostanzialmente deserta e quindi non ha potuto portare ad alcun esito fruttuoso.

In questa situazione, tenendo presente che questa Commissione ha al proprio esame provvedimenti in sede legislativa sollecitati da tutte le parti politiche e che si era pensato addirittura di poter varare prima delle elezioni del 13 giugno, secondo la generale propensione manifestata dai vari gruppi, ho ritenuto di convocare la Commissione con questo ordine del giorno; proprio per vedere se, almeno prima delle ferie estive, fossimo in grado di varare definitivamente, in questo ramo del Parlamento, il capitolo della disciplina concernente originariamente solo il tema dell'avviamento commerciale, ma che nel testo del Comitato ristretto ha assunto una portata più vasta, perché si è estesa alla disciplina delle locazioni di tutti i locali non residenziali. Non è quindi una legge di poco conto quella che andiamo a varare: mi pare anzi che sia una legge di grande efficacia e rilievo. Comunque, fermo restando l'impegno della

Commissione per questi provvedimenti, sono pronto a prendere atto dei desideri e delle valutazioni che la Commissione riterrà di formulare per quello che riguarda l'ulteriore esame dei provvedimenti assegnatici in sede referente, che potranno essere aggiunti all'ordine del giorno fin dalle successive sedute.

Sarà mia cura inoltre riconvocare l'Ufficio di presidenza integrato dai rappresentanti dei gruppi nel corso della prossima settimana, per concordare il futuro programma di lavoro della Commissione.

Per quanto riguarda la scelta dei giorni e delle ore più opportune per le riunioni della Commissione, occorrerà indubbiamente tener conto dei ritmi di lavoro delle singole Commissioni permanenti di cui fanno parte i colleghi. Per superare queste difficoltà obiettive, una strada può essere quella suggerita dall'onorevole Riccio che proponeva di effettuare delle sedute pomeridiane.

Si potrebbe quindi concordare fin da ora che nella prossima settimana, salvo il consenso del Presidente della Camera per l'eventuale concomitanza con i lavori dell'Assemblea, terremo seduta nel pomeriggio.

A questo punto, se non vi sono obiezioni da parte dei colleghi, possiamo passare all'esame nel merito delle proposte di legge in discussione.

Ricordo che a conclusione dell'esame in sede referente delle proposte di legge si era pervenuti alla predisposizione, da parte del Comitato ristretto appositamente nominato, di un testo unificato delle proposte stesse. Nella scorsa seduta, su proposta del relatore La Loggia, si era convenuto di adottare tale testo come testo base e si era iniziata la discussione generale.

Si era anche espresso l'avviso che il confronto dei vari punti di vista potesse più utilmente avvenire direttamente in sede di esame dei singoli articoli. Pertanto, se nessun altro chiede di intervenire, dichiaro chiusa la discussione generale.

*(Così rimane stabilito).*

Passiamo all'esame degli articoli del testo unificato delle tre proposte di legge adottato come testo base.

Do lettura dell'articolo 1:

ART. 1.

*(Durata della locazione).*

Salvo quanto disposto negli articoli seguenti, la durata delle locazioni, anche se le parti abbiano diversamente stabilito, non può

essere inferiore a cinque anni quando abbiano per oggetto immobili adibiti ad una delle attività appresso indicate e sempre che queste importino contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori:

- 1) industriali, commerciali ed artigiane;
- 2) professionali;
- 3) alberghiere;
- 4) teatrali e cinematografiche;
- 5) di interesse turistico comprese fra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

Quando le parti non abbiano determinato la durata della locazione, questa, in deroga all'articolo 1574 del codice civile, si intende convenuta per la durata di cinque anni. Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve, qualora l'attività esercitata nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Ove l'impianto delle attività indicate nei numeri 1, 2, 3, 4 e 5 del primo comma richieda investimenti che non comportino ammortamenti di breve periodo, la durata della locazione non può essere inferiore a nove anni.

Sull'articolo 1 l'onorevole La Loggia ha presentato il seguente emendamento, di carattere formale:

*Al primo comma, spostare la parola: « alberghiere », al n. 5).*

Emendamento sostanzialmente identico è stato presentato dall'onorevole Riccio, che propone di indicare al n. 3) le attività teatrali e cinematografiche, al n. 4) quelle di interesse turistico, e al n. 5) quelle alberghiere.

Sempre all'articolo 1 l'onorevole La Loggia ha presentato il seguente emendamento:

*Sostituire l'ultimo comma con il seguente:*

Per le attività indicate nei nn. 1, 2, 3 e 4 del primo comma, ove il loro impianto richieda investimenti che comportino ammortamenti di non breve durata, e in ogni caso per le attività indicate al n. 5 del comma stesso, la durata delle locazioni non può essere inferiore a 9 anni.

L'onorevole Riccio ha presentato il seguente emendamento:

*Sostituire l'ultimo comma con il seguente:*

« Nel caso di impianti fissi la cui rimozione comporti successive inutilizzazioni o di altri impianti delle attività indicate nei numeri 1, 2, 3, 4 e 5 del primo comma, che richiedano investimenti con ammortamenti a medio termine, la durata della locazione non può essere inferiore a nove anni. In ogni caso,

per le attività indicate al numero 5 del primo comma, la durata delle locazioni non può essere inferiore a nove anni ».

RICCIO. Vorrei illustrare questo mio emendamento per quanto attiene la sostituzione delle parole: « di breve periodo » del testo del Comitato ristretto o delle parole: « di non breve durata » dell'emendamento dell'onorevole La Loggia, con le parole: « a medio termine », che mi sembrano tecnicamente più adeguate. Infatti, ci possiamo trovare di fronte ad alberghi la cui complessità strutturale è necessaria, come ci possiamo trovare di fronte a complessi turistici la cui complessità strutturale non sempre è necessaria, per esempio un ristorante che non ha impianti fissi che diventano inutilizzabili: allora ecco la necessità di introdurre, oltre il riferimento ad investimenti con ammortamenti a medio termine, anche il riferimento ad impianti fissi la cui rimozione comporti l'impossibilità di ulteriore utilizzazione. Cioè noi abbiamo un capitale fissato, immobilizzato, che viene distrutto; e vorrei dire che proprio questo capitale fissato, immobilizzato, è il frutto di un avviamento, e accede o dovrebbe accedere sempre al locatario e non al locatore. Quindi, mi sembra veramente rispondente a giustizia fissare la durata della locazione in nove anni oltre che per gli alberghi (sempre), per gli altri casi soltanto quando si abbia il verificarsi di queste condizioni.

COCCIA. Noi concordiamo con l'emendamento proposto dall'onorevole La Loggia. Osserviamo che la dizione « impianti fissi » contenuta nell'emendamento dell'onorevole Riccio apre tutto un problema di questioni consequenziali di vario tipo e presenta elementi di incertezza. Mi pare che la dizione « impianti fissi » sarebbe più consona ad una disciplina riguardante l'industria vera e propria, mentre qui si tratta di attività che hanno certi caratteri e certe modalità. Noi perciò siamo contrari alla dizione « impianti fissi », perché riteniamo che potrebbe ritorcersi a danno degli interessati.

ERMINERO. Vorrei osservare, riguardo alla sostituzione, all'ultimo comma dell'articolo 1, della frase « ammortamenti di non breve durata », con la frase « ammortamenti a medio termine », che nella presente legge noi fissiamo una durata del contratto che è legata esclusivamente alla contrazione di un tipo di mutuo; stiamo attenti, allora, che, nel caso in cui invece vengano compiute ope-

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DELL'8 LUGLIO 1971

razioni o anticipazioni diverse da quelle a medio termine (senza utilizzazione di un mutuo *ad hoc*) l'interpretazione relativa alla durata del contratto novennale venga messa in discussione, perché non si è addivenuti a un tipo di ammortamento che ha una sua definizione giuridica.

Per cui io sarei più propenso ad accettare la formulazione proposta dall'onorevole La Loggia.

PRESIDENTE. Qual è il parere del relatore e del Governo sugli emendamenti presentati all'articolo 1?

LA LOGGIA, *Relatore*. Ascoltate le osservazioni dei colleghi, che inducono indubbiamente a riflessione e attestano della utilità della discussione collegiale, sarei del parere che l'espressione adottata nel testo originario dell'ultimo comma debba restare così com'è, per evitare gli inconvenienti interpretativi cui potrebbero dar luogo le diverse formulazioni proposte. Per quanto attiene al problema degli impianti o delle attrezzature che possono non essere più utilizzabili una volta rimosse dai locali dove si è svolta una delle attività economiche previste dalla legge di cui ci occupiamo, credo che siano apprezzabili le osservazioni che sono state mosse in ordine a una notevole difficoltà di interpretazione e quindi alla possibile fioritura di contestazioni cui potrebbe dar luogo l'esigenza di un accertamento della utilizzabilità successiva: questo finirebbe per aumentare il fenomeno della litigiosità in questo campo, mentre tutto il provvedimento, almeno per quanto è nei propositi del relatore, va impostato in modo da evitare al massimo le contestazioni giudiziarie.

Pertanto, non sarei favorevole per questa parte all'emendamento dell'onorevole Riccio.

Ritiro invece il mio emendamento al primo comma, accettando quello dell'onorevole Riccio, peraltro identico al mio nella sostanza.

PELLICANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Il Governo accoglie l'emendamento Riccio al primo comma e l'emendamento dell'onorevole La Loggia all'ultimo comma. Ritieni però che l'espressione « ammortamenti a medio termine » sia preferibile dal punto di vista tecnico, e propone, per fugare ogni incertezza, di integrarla adottando la formulazione: « ammortamenti a medio termine e comunque di non breve durata ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Accetto questa modifica proposta dal Governo al mio emendamento all'ultimo comma dell'articolo 1.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento dell'onorevole Riccio al primo comma dell'articolo 1 di cui ho già dato lettura.

(È approvato).

Onorevole Riccio insiste sul suo emendamento all'ultimo comma dell'articolo 1, non accettato del relatore né dal Governo?

RICCIO. Accetto senz'altro l'osservazione del rappresentante del Governo per quanto riguarda l'opportunità di adottare l'espressione « ammortamenti a medio termine e comunque di non breve durata ». Su questo punto sono perfettamente d'accordo.

Non sono convinto però delle obiezioni sollevate circa la mia proposta di introduzione nella legge del concetto di impianti fissi per cui si abbia impossibilità di ulteriore utilizzazione; potrei eventualmente convenire sull'opportunità di una migliore formulazione di questa parte del mio emendamento, che potrebbe suonare così: « Nel caso di attrezzature fisse la cui rimozione comporti l'impossibilità di ulteriori utilizzazioni... ». Ma sul piano della sostanza insisto sul mio emendamento.

PRESIDENTE. Metto in votazione l'emendamento dell'onorevole Riccio all'ultimo comma dell'articolo 1, di cui ho già dato lettura, a cui relatore e Governo si sono dichiarati contrari.

(È respinto).

Metto in votazione l'emendamento all'ultimo comma proposto dal relatore La Loggia che, a seguito della modifica suggerita dal Governo e accettata dal relatore, risulta così formulato:

« Per le attività indicate nei nn. 1, 2, 3 e 4 del primo comma, ove il loro impianto richieda investimenti che comportino ammortamenti a medio termine e comunque di non breve durata, e in ogni caso per le attività indicate al n. 5 del comma stesso, la durata delle locazioni non può essere inferiore a nove anni ».

(È approvato).

L'articolo 1 rimane pertanto così formulato:

ART. 1.

(Durata della locazione).

Salvo quanto disposto negli articoli seguenti, la durata delle locazioni, anche se le parti abbiano diversamente stabilito, non può

essere inferiore a cinque anni quando abbiano per oggetto immobili adibiti ad una delle attività appresso indicate e sempre che questo importi contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori:

- 1) industriali, commerciali e artigiane;
- 2) professionali;
- 3) teatrali e cinematografiche;
- 4) di interesse turistico, comprese fra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326;
- 5) alberghiere.

Quando le parti non abbiano determinato la durata della locazione, questa, in deroga all'articolo 1574 del codice civile, si intende convenuta per la durata di cinque anni. Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve, qualora l'attività esercitata nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Per le attività indicate nei nn. 1, 2, 3, e 4 del primo comma, ove il loro impianto richieda investimenti che comportino ammortamenti a medio termine e comunque di non breve durata, e in ogni caso per le attività indicate al n. 5 del comma stesso, la durata delle locazioni non può essere inferiore a nove anni.

Lo pongo in votazione nel suo complesso.  
(È approvato).

Do lettura dell'articolo 2:

#### ART. 2.

##### (Revisione del canone).

La parte che vi abbia interesse può chiedere l'adeguamento del canone alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita che si siano verificate nel corso del contratto allorché queste, dall'inizio del medesimo, abbiano superato il 7 per cento. Eguale revisione può essere chiesta allorché, nell'ulteriore corso del contratto, si siano verificate variazioni nella misura anzidetta a partire dall'ultima revisione effettuata.

L'adeguamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla scadenza dell'anno locativo; esso ha effetto dall'inizio dell'anno locativo nel corso del quale è stato chiesto.

È in ogni caso vietato qualsiasi aumento, comunque mascherato o determinato, che si raccolga direttamente o indirettamente all'incremento del valore locativo conseguente all'avviamento commerciale ovvero all'eserci-

zio dell'attività svolta dal conduttore nell'immobile locatogli.

L'onorevole relatore ha presentato i seguenti emendamenti:

*All'inizio del primo comma premettere le parole:* « Trascorsi due anni dall'inizio del contratto »;

*Al primo comma dopo le parole:* « Eguale revisione può essere richiesta », *inserire le parole:* « anno per anno dopo il primo biennio »;

*Al secondo comma, sostituire le parole:* « dall'inizio dell'anno locativo nel corso del quale è stato chiesto », *con le parole:* « dall'inizio dell'anno locativo successivo a quello nel corso del quale è stato chiesto »;

*Al terzo comma, sostituire le parole:* « ovvero all'esercizio dell'attività svolta dal conduttore nell'immobile locatogli », *con le parole:* « nonché alle opere e migliorie realizzate dal conduttore in connessione con l'esercizio dell'attività da lui svolta nell'immobile locatogli ».

Identici emendamenti sono stati presentati dall'onorevole Riccio.

LA LOGGIA, *Relatore.* Con questi emendamenti si mira a chiarire che ai fini della revisione del canone è fissato un primo termine di due anni; poi, di anno in anno, la revisione si può fare congiuntamente al verificarsi dell'altra condizione prevista, che è quella che si sia verificato un aumento dell'indice del costo della vita superiore al 7 per cento.

Al secondo comma si è creduto di regolare un po' meglio il problema della revisione del canone e della data di inizio. Infatti, nel comma così come prima era formulato, si prevedeva che l'adeguamento del canone fosse richiesto, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla scadenza dell'anno locativo, e che avesse effetto dall'inizio dell'anno locativo nel corso del quale era stato chiesto. Questo ad una più attenta riflessione non è apparso molto razionale, sicché si propone una modifica nel senso che l'adeguamento del canone è chiesto entro 60 giorni dalla scadenza del contratto e ha inizio col contratto relativo all'anno successivo.

Infine, al terzo comma, dove si dice che è vietato un qualsiasi aumento, comunque mascherato o determinato, dipendente dall'aumento di valore conseguente all'attività svolta nei locali, si pensa di aggiungere: « nonché alle opere e migliorie realizzate dal conduttore

in connessione con l'esercizio dell'attività da lui svolta nell'immobile locatogli ». Cioè l'ipotesi sarebbe questa: che il locatario faccia delle migliorie e il proprietario si avvalga di questo per chiedere un affitto maggiore: evidentemente si tratta di una ipotesi da escludere, ed è sembrato opportuno precisarlo. Questo è tutto. Non vi sono altri emendamenti.

COCCIA. Non mi convince l'uso del termine « mascherato », impiegato nell'ultimo comma. Per il resto condivido gli emendamenti del relatore.

RICCIO. Non credo che sarebbe sufficiente parlare di canone comunque determinato, eliminando ogni riferimento all'ipotesi, che invece va tenuta presente, della simulazione. Infatti, se ho ben capito, il relatore (come del resto anch'io) intende indicare due direzioni o meglio due possibili dimensioni del canone: 1) un canone comunque determinato (non ha rilevanza alcuna come); 2) il canone effettivamente pagato: altro poi è il canone che risulta venga pagato. In questo caso, che è diverso dal primo, occorre sia chiaro che si tratta di canone illecito, quindi non c'è un dovere giuridico di corrisponderlo. Allora mi sembra sia bene parlare di canone simulato o dissimulato, oltre che di canone comunque determinato.

LA LOGGIA, *Relatore*. Io credo che il termine « mascherato » possa essere bene sostituito col termine « dissimulato », termine utilizzato nell'ambito del diritto; forse un po' arcaico, ma usato nella dottrina giuridica certamente e che ha quindi un suo significato preciso.

PRESIDENTE. Non sono giurista, ma mi domando se, nell'ambito di una legge, sia possibile ipotizzare la dissimulazione, cioè l'evasione della legge stessa.

LA LOGGIA, *Relatore*. Certo: sono i casi di frode della legge! Mi risulta del resto che questo termine sia largamente usato in dottrina e credo anche in alcune norme legislative. Proporrei quindi di sostituire all'ultimo comma il termine « mascherato » con il termine « dissimulato ».

PRESIDENTE. Il Governo ?

PELLICANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Se non vi è un'espres-

sione più convincente, il Governo è d'accordo. Il Governo inoltre non si oppone agli altri emendamenti presentati dal relatore.

PRESIDENTE. Pongo quindi in votazione l'emendamento dell'onorevole La Loggia, che propone di premettere al primo comma, la seguente espressione:

« Trascorsi due anni dall'inizio del contratto »; emendamento identico ad altro presentato dall'onorevole Riccio.

(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento presentato dagli onorevoli La Loggia e Riccio inteso ad inserire, al primo comma, dopo le parole: « Eguale revisione può essere chiesta » le parole: « anno per anno dopo il primo biennio ».

(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento presentato dagli onorevoli La Loggia e Riccio, al secondo comma dell'articolo 2, di cui ho già dato lettura.

(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento dell'onorevole La Loggia inteso a sostituire al terzo comma la parola: « mascherato »; con la parola: « dissimulato ».

(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento degli onorevoli La Loggia e Riccio inteso a modificare la parte finale del terzo comma dell'articolo 2, di cui ho già dato lettura.

(È approvato).

L'articolo 2 rimane pertanto così formulato:

ART. 2.

(Revisione del canone).

Trascorsi due anni dall'inizio del contratto, la parte che vi abbia interesse può chiedere l'adeguamento del canone alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita che si siano verificate nel corso del contratto allorché queste, dall'inizio del medesimo, abbiano superato il 7 per cento. Eguale revisione può essere richiesta anno per anno dopo il primo biennio allorché, nell'ulteriore corso del contratto, si siano verificate variazioni nella misura anzidetta a partire dall'ultima revisione effettuata.

---

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DELL'8 LUGLIO 1971

---

L'adeguamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla scadenza dell'anno locativo; esso ha effetto dall'inizio dell'anno locativo successivo a quello nel corso del quale è stato chiesto.

È in ogni caso vietato qualsiasi aumento, comunque dissimulato o determinato, che si ricolleggi direttamente o indirettamente all'incremento del valore locativo conseguente all'avviamento commerciale nonché alle opere e migliorie realizzate dal conduttore in connessione con l'esercizio dell'attività da lui svolta nell'immobile locatogli.

Lo pongo in votazione nel suo complesso.  
(È approvato).

Passiamo all'articolo 3. Ne do lettura:

ART. 3.

(Rinnovazione del rapporto)

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto di locazione per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo 1 e per un canone eguale a quello risultante dall'ultima revisione effettuata a norma dell'articolo precedente. La richiesta deve essere avanzata almeno dodici mesi prima della scadenza del termine.

Gli onorevoli La Loggia e Riccio hanno presentato un identico emendamento:

*Sostituire l'ultimo periodo con il seguente:*

« La richiesta deve essere avanzata almeno sei mesi prima della scadenza del termine ».

LA LOGGIA, *Relatore*. L'emendamento non ha bisogno di illustrazione.

PELLICANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Mi dichiaro favorevole.

PRESIDENTE. Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

L'articolo 3 rimane pertanto così formulato:

ART. 3.

(Rinnovazione del rapporto)

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto di locazione per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo 1 e per un canone eguale a quello risultante dall'ultima revisione effettuata a norma dell'articolo precedente. La richiesta deve essere avanzata almeno sei mesi prima della scadenza del termine.

Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Onorevoli colleghi, giunti a questo punto, rinvio il seguito del dibattito ad altra seduta, ricordando quanto avevo precisato all'inizio e cioè che nella mattinata di mercoledì prossimo convocherò l'Ufficio di presidenza integrato con i rappresentanti dei gruppi, mentre per quanto riguarda le riunioni della Commissione effettueremo nella prossima settimana, delle sedute pomeridiane. La seduta prevista per domani mattina è quindi rinviata.

**La seduta termina alle 10,30.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO  
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI  
Dott. GIORGIO SPADOLINI

---

L'ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE  
Dott. ANTONIO MACCANICO

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO