

## COMMISSIONE SPECIALE

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

## 5.

## SEDUTA DI MERCOLEDÌ 21 LUGLIO 1971

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DEGAN

## INDICE

	PAG.
<b>Proposte di legge</b> ( <i>Seguito della discussione</i> ):	
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) . . . . .	29
PRESIDENTE . . . . .	29, 31, 32, 33, 35, 37 39, 40, 41, 42, 43, 44
AMADEI, <i>Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato</i> . . . . .	35 37, 38, 39, 40, 42
BERAGNOLI . . . . .	35, 43
BOLDRIN . . . . .	41, 42
CARRARA SUTOUR . . . . .	36, 39, 41
CIANCA . . . . .	37, 39
COCCIA . . . . .	30
ERMINERO . . . . .	36, 38, 40, 41, 43
LA LOGGIA, <i>Relatore</i> . . . . .	30, 31, 32, 33, 34, 36 38, 39, 40, 41, 42, 43
PELLICANI, <i>Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia</i> . . . . .	31, 32
RICCIO . . . . .	30, 33, 35, 38, 39, 40, 41, 42
USVARDI, <i>Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo</i> . . . . .	32, 33, 37, 41, 42, 43

La seduta comincia alle 17,30.

ERMINERO, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.*(È approvato)*.

**Seguito della discussione delle proposte di legge 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).**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione congiunta delle proposte di legge d'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 ».

Come gli onorevoli colleghi ricordano, nel corso della precedente seduta erano stati approvati gli articoli 7 e 10, ed era stato dato

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

mandato all'onorevole relatore di redigere un nuovo testo degli articoli tra il 7 e il 10, accantonati la volta scorsa, tenendo presenti le osservazioni che erano state formulate dalle varie parti.

Pertanto do lettura del nuovo testo dell'articolo 8, elaborato dall'onorevole relatore.

#### ART. 8.

Il locatore di immobili in cui siano esercitate le attività indicate nel primo comma dell'articolo precedente, il quale intenda locare l'immobile a nuove condizioni, deve comunicare al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno novanta giorni prima della scadenza originaria del contratto o di quella prorogata ai sensi dell'articolo 3, l'offerta da lui ritenuta accettabile fra quelle ricevute per la stipula di un nuovo contratto di locazione.

L'atto deve contenere, a pena di nullità, la indicazione: della data dell'offerta; delle generalità e della residenza dell'offerente, delle nuove condizioni proposte con particolare riguardo al canone, alle modalità di pagamento, alla durata, all'entità del deposito cauzionale, alle altre clausole essenziali.

Entro i trenta giorni successivi al ricevimento della notificazione prevista dall'articolo precedente, il locatario ha facoltà di comunicare, con l'osservanza delle medesime formalità, la sua volontà di esercitare il diritto di prelazione. In tal caso il contratto si intende rinnovato alle condizioni che risultano dalla comunicazione del locatore e dall'accettazione del locatario.

Salvo il diritto al compenso previsto dall'articolo 13 della presente legge, il diritto di prelazione non può in alcun modo essere esercitato dopo che il locatario abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto oppure abbia dato disdetta.

Prego l'onorevole relatore di volerlo illustrare.

LA LOGGIA, *Relatore*. Come gli onorevoli colleghi ricorderanno avevamo eliminato dal testo originario dell'articolo 7 la lettera c), che riguardava la disdetta data dal locatore al fine di ottenere nuove condizioni locative, ed avevamo preso in esame un emendamento, presentato dall'onorevole Coccia, che regolava in un separato articolo questa ipotesi.

Il nuovo testo degli articoli dal 7 al 10 da me predisposto, nella sostanza ha avuto lo scopo di regolare la materia in esame in maniera conforme alle indicazioni emerse dalla

discussione svolta nella precedente seduta. Dichiario pertanto fin da ora che devono intendersi ritirati gli emendamenti da me precedentemente predisposti agli originari articoli 8 e 9.

Come ho già accennato l'attuale articolo 8 prevede la ipotesi della disdetta data dal locatore per ottenere nuove condizioni locative e contiene inoltre la regolamentazione dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del locatario.

Come si può constatare dalla semplice lettura il primo comma dell'articolo prevede che il locatore di immobili, in cui si esercitano le attività indicate nel primo comma dell'articolo precedente, deve dare comunicazione al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, della sua intenzione di locare l'immobile a nuove condizioni. Il secondo comma invece regola le formalità dell'atto di disdetta e fissa ciò che esso deve contenere a pena di nullità.

Il comma terzo regola il diritto di prelazione, che può essere esercitato dal locatario entro i trenta giorni successivi al ricevimento della notificazione prevista dall'articolo precedente.

Per finire, l'ultimo comma prevede che salvo il diritto al compenso previsto dall'articolo 13 della presente legge, il diritto di prelazione non può in alcun modo essere esercitato dopo che il locatario abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, oppure abbia dato disdetta.

Non credo che l'articolo abbia bisogno di ulteriori illustrazioni, solo vorrei richiamare l'attenzione degli onorevoli colleghi sulla necessità di formulare un titolo all'articolo stesso.

RICCIO. Condivido la nuova formulazione dell'articolo 8 testè illustrata dal relatore e ritiro i miei emendamenti agli originari articoli 8 e 9.

Il titolo potrebbe essere: « Locazione degli immobili a nuove condizioni e diritto di prelazione ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Accetterei questa formulazione, proposta dal collega Riccio. La materia comunque potrà essere meglio definita, per questo articolo e per i successivi, in sede di coordinamento finale del testo del disegno di legge.

COCCIA. Condivido a mia volta la formulazione dell'articolo 8 ora proposta dal relatore, che recepisce nella sostanza la nostra

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

impostazione del problema della disdetta per la stipula di una nuova locazione e del diritto di prelazione del conduttore.

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

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo 8 nel nuovo testo presentato dal relatore, di cui ho dato testè lettura.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 9 nel testo originariamente predisposto dal Comitato ristretto:

ART. 9.

(*Diritto di prelazione del Ministero del turismo*).

Allorché si tratti di immobili adibiti all'esercizio di una delle attività previste dai numeri 3, 4 e 5 dell'articolo 1, per i quali sia in vigore il vincolo di destinazione alberghiera, le notificazioni previste dagli articoli precedenti devono essere fatte anche al Ministero del turismo e, nelle ipotesi previste dall'articolo 6, dalla lettera a) dell'articolo 7 nonché dalla lettera c) del medesimo articolo, allorché la nuova locazione importi mutamento di destinazione dell'immobile, devono contenere formale domanda di esonero dal vincolo.

Il Ministro del turismo, se il locatario non vi abbia provveduto nel termine previsto dal comma precedente, può esercitare diritto di prelazione in favore della persona o dell'Ente che assuma di mantenere almeno per dieci anni la destinazione dell'immobile prestando all'uopo convenienti garanzie, allorché ritenga che tale destinazione debba essere mantenuta per esigenze del movimento turistico nazionale.

Il diritto di prelazione è esercitato con decreto del Ministro del turismo e dello spettacolo da notificarsi al locatore almeno quindici giorni prima della scadenza del contratto, per il prezzo che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione, da determinarsi, in via provvisoria, nel decreto medesimo.

Fermi restando gli effetti del decreto ministeriale per ciò che concerne la prelazione a favore dell'Ente o della persona in esso indicati il proprietario od il locatario che non ritenga giusto il prezzo fissato, può entro un mese dalla notificazione del decreto adire, a norma del successivo articolo 20 il pretore per la determinazione, in contraddittorio, del prezzo della locazione.

L'onorevole La Loggia propone il seguente emendamento, interamente sostitutivo:

*Sostituire l'intero articolo 9 con il seguente:*

« Per le attività indicate al n. 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, ove l'immobile sia soggetto al vincolo previsto dall'articolo 17 della legge 12 marzo 1968, n. 326, e, in ogni caso per quelle indicate al n. 5 del comma medesimo, il locatore, alla scadenza originaria del contratto od a quella prorogata ai sensi dell'articolo 3, può conseguire la disponibilità dell'immobile, dandone comunicazione al locatario a norma e con le modalità previste dall'articolo 7, soltanto se intenda esercitarvi personalmente o farvi esercitare dai propri ascendenti o discendenti in linea retta la medesima attività del conduttore. A tal fine deve ottenere il nulla osta del Ministero del turismo e dello spettacolo il quale lo potrà concedere previo accertamento che il conduttore o i suoi ascendenti o discendenti in linea retta abbiano già esercitato la stessa attività del conduttore ed offrano adeguata garanzia di capacità professionale e finanziaria.

Nella ipotesi prevista dall'articolo 8 il conduttore che non abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, potrà chiedere al locatore, entro trenta giorni dalla notifica, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, la rinnovazione del contratto con la corresponsione d'un canone da determinarsi a norma del seguente comma.

La notifica anzidetta deve essere fatta anche al Ministero del turismo e dello spettacolo, il quale, dopo aver accertato che il locatario offra sufficienti garanzie di capacità professionale e finanziaria, provvede con proprio decreto a determinare in via provvisoria il canone per un ammontare pari a quello che risulterebbe da una libera contrattazione.

Fermi restando gli effetti del decreto ministeriale per ciò che concerne la rinnovazione del contratto di affitto il locatore o il locatario che non ritenga giusto il prezzo fissato, può entro un mese dalla notificazione del decreto adire, a norma del successivo articolo 20 il pretore per la determinazione, in contraddittorio, del prezzo della locazione ».

L'onorevole Riccio propone il seguente subemendamento:

*Al secondo comma sostituire la parola: « potrà », con: « ha diritto di ».*

LA LOGGIA, *Relatore*. Mi dichiaro favorevole a questo subemendamento, in quanto

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

ritengo che tale formulazione sia più esatta e tecnicamente migliore.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Mi rimetto alla Commissione.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il subemendamento presentato dall'onorevole Riccio.

(È approvato).

Pongo in votazione l'articolo 9 nel testo presentato dal relatore interamente sostitutivo di quello del Comitato ristretto, con la modifica testè approvata.

(È approvato).

L'articolo 9 rimane pertanto così formulato:

ART. 9.

Per le attività indicate al n. 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, ove l'immobile sia soggetto al vincolo previsto dall'articolo 17 della legge 12 marzo 1968, numero 326, e, in ogni caso per quelle indicate al n. 5 del comma medesimo, il locatore, alla scadenza originaria del contratto od a quella prorogata ai sensi dell'articolo 3, può conseguire la disponibilità dell'immobile, dandone comunicazione al locatario a norma e con le modalità previste dall'articolo 7, soltanto se intenda esercitarvi personalmente o farvi esercitare dai propri ascendenti o discendenti in linea retta la medesima attività del conduttore. A tal fine deve ottenere il nulla osta del Ministero del turismo e dello spettacolo il quale lo potrà concedere previo accertamento che il conduttore o i suoi ascendenti o discendenti in linea retta abbiano già esercitato la stessa attività del conduttore ed offrano adeguata garanzia di capacità professionale e finanziaria.

Nella ipotesi prevista dall'articolo 8 il conduttore che non abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, ha diritto di chiedere al locatore, entro trenta giorni dalla notifica, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, la rinnovazione del contratto con la corrispondenza d'un canone da determinarsi a norma del seguente comma.

La notifica anzidetta deve essere fatta anche al Ministero del turismo e dello spettacolo, il quale, dopo aver accertato che il locatario offra sufficienti garanzie di capacità

professionale e finanziaria, provvede con proprio decreto a determinare in via provvisoria il canone per un ammontare pari a quello che risulterebbe da una libera contrattazione.

Fermi restando gli effetti del decreto ministeriale per ciò che concerne la rinnovazione del contratto di affitto il locatore o il locatario che non ritenga giusto il prezzo fissato, può entro un mese dalla notificazione del decreto adire, a norma del successivo articolo 20 il pretore per la determinazione, in contraddittorio, del prezzo della locazione.

L'onorevole La Loggia propone il seguente articolo aggiuntivo 9-bis:

ART. 9-bis.

« Ove la disdetta sia nulla per mancata osservanza delle disposizioni contenute nei precedenti articoli 7, 8 e 9 il contratto di locazione si intende rinnovato. Si applicano alla durata del contratto rinnovato le norme dell'articolo 1 della presente legge ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Vorrei solo osservare che, anche se l'effetto della nullità della disdetta è ovvio sia quello affermato nell'articolo, esplicitarlo nella legge conviene per esigenze di chiarezza interpretativa.

PELLICANI, *Sottosegretario di Stato per la grazia e giustizia*. Sono d'accordo.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo 9-bis nel testo presentato dall'onorevole La Loggia, al quale non sono stati presentati emendamenti.

(È approvato).

Come i colleghi ricordano l'articolo 10 è stato approvato nella precedente seduta; pertanto passiamo all'esame dell'articolo 11.

Do lettura dell'articolo 11 nel testo del Comitato ristretto:

ART. 11.

(Sanzioni in caso di inosservanza delle norme contenute nell'articolo 9).

Nel caso di vendita o di locazione di immobili destinati ad una delle attività previste dai nn. 3, 4 e 5 dell'articolo 1, senza che sia stato concesso ovvero sia stato negato l'esonero dal vincolo di destinazione, i relativi contratti sono nulli. L'azione di nullità può essere promossa dalle parti interessate e dal Ministro del turismo e dello spettacolo entro due anni dalla vendita o dalla locazione.

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

Gli onorevoli La Loggia e Riccio hanno presentato separatamente i seguenti emendamenti:

*Sopprimere il n. 3;*

*Sostituire le parole:* « sia stato negato l'esonero dal vincolo di destinazione », *con le altre:* « sia stata negata dal Ministero del turismo e dello spettacolo l'autorizzazione a mutare la destinazione dell'immobile ».

LA LOGGIA, *Relatore.* Si tratta di modificare il testo originario anche in rapporto ai vari emendamenti approvati ai precedenti articoli.

Si vuole sopprimere il richiamo alle attività previste al n. 3 dell'articolo 1, in quanto esso implica una estensione del vincolo di destinazione anche agli immobili che finora ne erano esenti, e su questo punto il Ministero del turismo e dello spettacolo ha avanzato giustamente delle riserve.

In merito al secondo emendamento, sostitutivo, si è ritenuto che la diversa formulazione in esso proposta sia più confacente alla vigente legislazione, anche in rapporto ad osservazioni fatte dal Ministero del turismo e dello spettacolo.

Il resto dell'articolo rimane invariato.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo.* Sono favorevole agli emendamenti presentati.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento soppressivo del n. 3.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'emendamento sostitutivo, di cui ho già dato lettura.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'articolo 11, che a seguito delle modifiche testè approvate risulta così formulato:

#### ART. 11.

Nel caso di vendita o di locazione di immobili destinati ad una delle attività previste dai nn. 4 e 5 dell'articolo 1, senza che sia stato concesso ovvero sia stata negata dal Ministero del turismo e dello spettacolo l'autorizzazione a mutare la destinazione dell'immobile, i relativi contratti sono nulli. La azione di nullità può essere promossa dalle parti interessate e dal Ministro del turismo

e dello spettacolo entro due anni dalla vendita o dalla locazione.

*(È approvato).*

Do lettura dell'articolo 12 nel testo del Comitato ristretto:

#### ART. 12.

*(Obblighi del locatore di immobili adibiti alle attività previste ai nn. 3, 4 e 5 dell'articolo 1).*

Il locatore di un immobile adibito ad una delle attività previste dai nn. 3, 4 e 5 dell'articolo 1, che voglia recedere dal contratto di locazione o dare disdetta per finita locazione o promuovere comunque giudizio per lo scioglimento del contratto, anche per mancato pagamento del canone, nell'iniziare gli atti deve darne avviso al Prefetto della provincia che provvederà ad informarne il Ministero del turismo e dello spettacolo, ai fini dell'applicazione delle norme vigenti relativamente agli immobili soggetti al vincolo di destinazione turistico-alberghiera.

Gli onorevoli La Loggia e Riccio hanno presentato, separatamente, i seguenti emendamenti:

*Sostituire il titolo:* « Obblighi del locatore di immobili adibiti alle attività previste ai nn. 3, 4 e 5 dell'articolo 1 », *con il seguente:* « Obblighi del locatore di immobili adibiti alle attività previste dall'articolo 9 »;

*Sopprimere il n. 3;*

*Sostituire le parole:* « agli immobili soggetti al vincolo di destinazione turistico-alberghiera », *con le altre:* « al mantenimento della destinazione dell'immobile ».

LA LOGGIA, *Relatore.* Il titolo, dopo la nuova strutturazione degli articoli ora approvata, dovrà essere modificato.

Si tratta comunque di una materia che potrà essere meglio definita in sede di coordinamento. Per il momento quindi, ritiro questo mio emendamento, mentre mantengo gli altri.

RICCIO. Mi associo alle dichiarazioni del relatore.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo.* Il Governo è favorevole.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento soppressivo del n. 3.

*(È approvato).*

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

Pongo in votazione l'emendamento del relatore che modifica la parte finale dell'articolo 12, di cui ho dato lettura.

(È approvato).

Pongo in votazione l'articolo 12 che, dopo le modifiche apportate, rimane così formulato:

ART. 12.

Il locatore di un immobile adibito ad una delle attività previste dai nn. 4 e 5 dell'articolo 1, che voglia recedere dal contratto di locazione o dare disdetta per finita locazione o promuovere comunque giudizio per lo scioglimento del contratto, anche per mancato pagamento del canone, nell'iniziare gli atti deve darne avviso al Prefetto della provincia che provvederà ad informarne il Ministero del turismo e dello spettacolo ai fini dell'applicazione delle norme vigenti relativamente al mantenimento della destinazione dell'immobile.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 13 nel testo originario del Comitato ristretto:

ART. 13.

(Compenso per l'avviamento commerciale).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempimento del locatario e fuori della ipotesi di volontario rilascio anticipato dell'immobile, il locatario uscente ha diritto alla corresponsione di una somma pari a trentasei mensilità del canone di affitto dell'immobile. La somma è aumentata di altre dieci mensilità se nell'immobile sia esercitata la stessa attività od una attività similare.

Nell'ipotesi prevista dalla lettera c) dell'articolo 7 si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del locatario.

Il locatario è tuttavia ammesso a richiedere che il compenso sia fissato ai sensi dell'articolo 20 in misura diversa dal pretore con equo apprezzamento delle circostanze di fatto.

L'onorevole La Loggia ha presentato i seguenti emendamenti:

Al primo comma, prima delle parole: « e fuori dell'ipotesi di volontario rilascio anticipato », aggiungere le parole: « o dalla dichiarazione di nullità del contratto »;

Al primo comma, dopo le parole: « corresponsione di una somma », aggiungere le parole: « a) pari a 18 mensilità del canone di affitto dell'immobile se la locazione non abbia avuto durata superiore ai cinque anni »;

Al secondo comma, sostituire le parole: « dalla lettera c) dell'articolo 7 », con le parole: « dagli articoli 8 e 9 »;

Aggiungere il seguente comma:

« Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle locazioni di immobili accessori o comunque annessi od interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, impianti stradali o autostradali di distribuzione di carburante, ad alberghi, motels, villaggi turistici o ad altri esercizi commerciali, e nei quali il locatario eserciti un'attività di natura tale da avvantaggiarsi della medesima clientela dell'esercizio principale ».

LA LOGGIA, Relatore. Dei miei emendamenti al primo comma, uno l'ho proposto per raccogliere una serie di osservazioni fatte in sede di discussione generale: riguarda una riduzione delle mensilità sulle quali si commisura l'avviamento commerciale e una graduazione del compenso in rapporto alla durata del contratto; così che mentre prima si prevedeva in ogni caso un compenso per l'avviamento commerciale pari a 36 mensilità del canone di affitto dell'immobile, ora si dovrebbe stabilire di dare 18 mensilità del canone se la locazione non abbia avuto durata superiore ai cinque anni e 36 mensilità negli altri casi.

Per quanto riguarda l'altro emendamento, il testo originario prevedeva che in ogni caso di cessazione del rapporto di locazione per inadempimento del locatario e fuori dalla ipotesi di volontario rilascio anticipato dell'immobile, il locatario uscente aveva diritto alla corresponsione di una certa somma. È stato rilevato che qualche caso di cessazione avrebbe potuto comprendere anche l'ipotesi di un contratto dichiarato nullo, ed è per questo che ho presentato il mio emendamento.

L'emendamento al secondo comma è stato presentato per ragioni di coordinamento in quanto la lettera c) dell'articolo 7 non esiste più, essendo stata trasfusa nell'attuale articolo 8.

L'emendamento aggiuntivo, infine, concerne l'ipotesi che vi siano immobili accessori o annessi o interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, ecc., il cui locatario, che chiede l'avviamento commerciale, in sostanza si avvantaggia dell'avviamento commerciale del più

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

grande complesso in cui viene ad essere inserito. Dato che è stata sollevata la questione da più parti, mi è apparso equo fissare l'esclusione, in queste ipotesi, del diritto al compenso per l'avviamento commerciale.

**PRESIDENTE.** L'onorevole Riccio ha presentato i seguenti emendamenti:

*Al primo comma sopprimere le parole: « e fuori della ipotesi di volontario rilascio anticipato dell'immobile »;*

*Al secondo comma dopo le parole: « dalla lettera c) dell'articolo 7 », aggiungere le seguenti: « e dall'articolo 9 ».*

**RICCIO.** Li ritiro, in quanto condivido gli emendamenti di analogo tenore presentati dal relatore al primo comma. Invece vorrei fare qualche osservazione in merito al comma aggiuntivo del relatore.

Sono favorevole allo spirito dell'emendamento, però sono contrario a mantenere le espressioni « accessori o comunque annessi od » e « o altri esercizi commerciali e nei quali il locatario eserciti un'attività di natura tale da avvantaggiarsi della medesima clientela dell'esercizio principale »: presenterò subemendamenti al riguardo.

Sono favorevole allo spirito dell'emendamento, perché quando ci troviamo di fronte alle locazioni di immobili interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, impianti stradali e autostradali di distribuzione di carburante, ad alberghi, *motels*, villaggi turistici, in ogni caso l'andamento commerciale è relativo soltanto alla gestione. Invece l'avviamento commerciale si riferisce alla valorizzazione dell'immobile, e questa è una ragione che ci porta ad escludere che si possa parlare di avviamento commerciale in rapporto alle locazioni di immobili interni a complessi principali.

Io vorrei inoltre che si sopprimesse le parole « accessori o comunque annessi od », perché può verificarsi il caso di un immobile che abbia entrata autonoma, anche se è connesso ad un altro, e in cui l'avviamento potrebbe consolidarsi.

Vi è anche un'altra ragione che mi porta a condividere l'esclusione proposta con il comma aggiuntivo. L'avviamento, sostanzialmente, è un fatto di consolidamento di clientela e di altri fattori; così noi non possiamo parlare di avviamento in rapporto ad un immobile situato su una autostrada, che è utilizzata come servizio, ma senza che vi si stabilizzi la clientela. Infine, voglio rilevare che l'ultima parte dell'emendamento del relatore ha una

validità se riferita ad alcuni esercizi commerciali, ma non ne ha se riferita ad altri immobili interni.

Per queste ragioni vorrei che i miei subemendamenti fossero accolti, in modo da ispirarci ad un criterio di giustizia più sicuro.

**PRESIDENTE.** L'onorevole Guarra ha presentato il seguente emendamento:

*Al primo comma, sostituire le parole « trentasei mensilità » con le parole « diciotto mensilità ».*

Dato che non è presente, si intende abbia rinunciato alla illustrazione del suo emendamento.

Vi è inoltre il seguente emendamento interamente sostitutivo del testo dell'articolo, proposto dal Governo:

« In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempimento del locatario e fuori della ipotesi di volontario rilascio dell'immobile, il locatario uscente ha diritto alla corresponsione di una somma pari a trentasei mensilità del canone di affitto dell'immobile. In ogni caso tale somma non potrà eccedere il terzo dell'importo complessivo dei canoni di affitto dell'immobile percepiti durante l'intero periodo di durata della locazione.

La somma è aumentata di altre dieci mensilità se nell'immobile sia esercitata la stessa attività od una attività simile. In ogni caso la somma complessiva non potrà eccedere la metà dell'importo complessivo del canone di affitto indicato al comma precedente.

Il locatario e il locatore sono tuttavia ammessi a richiedere che il compenso sia fissato ai sensi dell'articolo 20 in misura diversa dal Pretore con equo apprezzamento delle circostanze di fatto ».

**AMADEI, Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato.** Il Governo rinuncia per il momento ad illustrare lo emendamento.

**BERAGNOLI.** Vorrei avere dei chiarimenti sull'emendamento aggiuntivo presentato dal relatore perché, almeno così come è formulato, mi lascia un po' perplesso.

Innanzitutto le mie perplessità sono date dal fatto che quando, per esempio, un esercizio commerciale è all'interno di una stazione è evidente che si avvantaggia della stessa clientela che viaggia in treno; ma l'esercizio

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

di una ferrovia non ha niente a che vedere con l'esercizio di un ristorante di stazione, di un bar di stazione, ecc.

A questo proposito vorrei citare l'esempio del ristorante della stazione ferroviaria di Bologna che, grazie ad una particolare gestione, era particolarmente apprezzato non solo dai viaggiatori che con una certa frequenza passavano per la stazione stessa, ma anche da molti impiegati e abitanti di Bologna in generale.

Ora, in questo caso, non verrebbe riconosciuto alcun compenso, mentre evidentemente siamo in presenza di un avviamento commerciale.

Un'altra perplessità mi viene dal significato che si vuole dare alla parola: « annessi ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Basta pensare ad una di quelle grandi *hall* che ci sono negli alberghi, per vedere che vi sono compresi negozi di tabacchi, profumerie, ecc.

BERAGNOLI. Vorrei però fare l'esempio di qualcuno che abbia in proprietà il 90 per cento di un edificio adibito ad albergo, nel quale sia inserito un negozio, che per esempio venda cravatte: non vorrei che in virtù di questo articolo questo negozio risultasse « annesso » all'albergo.

Per le perplessità esposte ritengo che sia meglio chiarire la portata di questo emendamento proposto dal relatore, modificandone il testo in modo da sopprimere le parole « accessori o comunque annessi od », nonché le parole « o ad altri esercizi commerciali ». Ritengo di dover presentare un subemendamento in questo senso.

CARRARA SUTOUR. Ritengo che il comma aggiuntivo proposto dal relatore sia piuttosto grave, in quanto incide su alcuni aspetti strutturali del provvedimento al nostro esame; pertanto credo che non possiamo accettarlo ed inoltre che alla luce di una simile disposizione si dovrebbe ridiscutere tutta la questione della rendita di posizione. Infine ci sono i pericoli che adombrava il collega Beragnoli, di natura strettamente commerciale.

Per questi motivi desidero far rilevare agli onorevoli colleghi che questo comma aggiuntivo mi sembra apra una grossa breccia nella regolamentazione dell'avviamento commerciale; in quanto per questa via viene messo in discussione proprio il concetto dell'avviamento commerciale sotto il profilo soggettivo, e viene veramente eliminato quell'apporto soggettivo in cui si risolve l'arricchimento, obiettivamente

dato dal gestore all'immobile locato, da cui si deduce il concetto, piuttosto complesso, di avviamento commerciale.

In ogni caso poi, credo anch'io che bisognerebbe almeno eliminare dal comma le parole « da impianti stradali » fino alla fine. Propongo dei subemendamenti in questo senso.

ERMINERO. Desidero proporre a mia volta il seguente subemendamento al comma aggiuntivo del relatore:

*Sopprimere le seguenti parole:* « o ad altri esercizi commerciali, e nei quali il locatario eserciti un'attività di natura tale da avvantaggiarsi della medesima clientela dell'esercizio principale ».

Ritengo che tale ultima parte del comma aggiuntivo, che propongo di sopprimere, potrebbe dare origine ad un contenzioso veramente difficile da definire e da chiarire.

Però ritengo che si debba fare un'altra osservazione all'interno di questo comma aggiuntivo, e precisamente per quanto riguarda la rendita di posizione, che nei casi contemplati nel comma viene esercitata in regime di monopolio in quanto l'attività del locatario non è additiva; non esiste una posizione concorrenziale all'interno dell'aeroporto, dell'autostrada, della stazione ferroviaria, per cui possa esistere una attività dell'impresa incentivante tale da giustificare il diritto all'avviamento commerciale; tanto è vero che molte volte non può davvero dirsi che il trattamento di ristoranti del genere sia dei migliori.

Diverso può essere il discorso per quanto riguarda l'avviamento commerciale di esercizi compresi in alberghi situati nel centro di una città, dove si può vedere una certa continuità di flusso a differenza dei *motels* o dei villaggi turistici, che hanno dei periodi di attività stagionali e per i quali difficilmente può identificarsi l'avviamento commerciale.

Quindi, quanto agli alberghi può darsi che per la loro localizzazione diano luogo ad una azienda di carattere commerciale capace di estendere la sua influenza al di fuori della clientela dell'albergo: ma capace di estenderla in effetti, perché dotata di licenza regolare in una zona in cui può identificarsi un avviamento commerciale di carattere continuativo. Un'azienda commerciale in un *motel*, che ha determinate stagioni di lavoro turistico, non corrisponde al concetto continuativo di azienda e pertanto può anche non ammettersi per essa l'esistenza di un avviamento commerciale; viceversa nell'albergo si ha un insediamento di



V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

carattere continuativo che può esercitare la sua influenza al di là della clientela dell'albergo stesso.

CIANCA. Le osservazioni espresse dall'onorevole Riccio hanno fatto aumentare le mie perplessità in merito all'emendamento presentato dall'onorevole La Loggia, perché, così come verrebbe giustificato dall'onorevole Riccio, sembrerebbe che l'avviamento debba darsi soltanto in quanto è aumentato il valore dell'immobile in seguito all'attività del locatario, mentre l'avviamento non viene riconosciuto anche in diretto rapporto a quest'ultimo. Possiamo fare l'ipotesi che un determinato locale, che ha avuto un avviamento commerciale di un certo tipo, cambi destinazione: ma anche in questo caso il locatario ha sempre diritto all'avviamento.

Non dobbiamo far sorgere il dubbio che non si debba dare alcun beneficio al locatario quando va via se il locale viene adibito ad un diverso esercizio; anzi, noi abbiamo stabilito che qualunque sia la destinazione successiva del locale, il locatario ha diritto ugualmente ai vantaggi determinati in questa legge.

Ritengo che entrando in una casistica come quella che emerge dal comma in discussione rischiamo di aprire una grossa breccia in tutta la legge, perché si farebbero tante di quelle ipotesi che praticamente diminuirebbero notevolmente le garanzie che il locatario potrà avere a seguito di questa legge.

In secondo luogo, non è vero che il locatario si avvantaggia immediatamente della clientela di un determinato locale, o zona, od esercizio, cui il suo locale sia annesso. L'onorevole Riccio ha fatto l'esempio delle autostrade; noi tutti sappiamo dove si mangia discretamente oppure male, e cerchiamo di fermarci presso quei posti di ristoro dove è noto che si è serviti meglio. Quindi, se una determinata gestione di un locale, bar o ristorante, viene ben avviata ed ha una sua clientela, ciò avvantaggia anche l'altro esercizio, per esempio il distributore di carburante.

Semmai potrebbe nascere qualche perplessità per quanto riguarda gli aeroporti. Negli aeroporti infatti ci va solo chi deve partire e chi lo accompagna, e si hanno locazioni che, anche se ben gestite, non fanno certo aumentare il flusso dei viaggiatori.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Riteniamo che la formulazione dell'emendamento aggiuntivo proposta dal relatore possa opportunamente subire qualche modificazione, ma nello spirito

debba essere sostenuta. Anche noi riteniamo che le disposizioni dell'articolo 13 non debbano essere applicate a questo tipo di locazioni di immobili che siano complementari od interni a strutture prevalenti, ma riteniamo che sia opportuno fermare l'emendamento alla parola « turistici » e sostituire le parole « accessori o comunque annessi » con « complementari »; in questo modo crediamo che possa essere ristabilita una certa equità nei confronti di quei particolari gestori o vincitori di concorsi (perché spesso si tratta di veri concorsi che portano i gestori ad essere inseriti in impianti autostradali, in *motels*, in aeroporti). Con queste modifiche, siamo favorevoli allo emendamento aggiuntivo proposto dal relatore.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Vorrei aggiungere alcune osservazioni. Ho delle perplessità sull'emendamento introduttivo della lettera a) presentato dal relatore. Onorevole La Loggia, non le sembra sproporzionato, ad esempio, prevedere un indennizzo di 18 mensilità anche per chi ha fatto l'affittanza per un anno? Io ritengo che l'indennizzo dovrebbe essere sempre adeguato non ad un ammontare fisso, ma alla durata del contratto.

Il Governo ritira il proprio emendamento all'articolo 13, inteso appunto ad introdurre il principio per cui non è possibile prescindere dalla durata del contratto nella determinazione dell'entità del compenso dovuto; ma — non ritenendo che l'emendamento del relatore, introduttivo della lettera a), risolva adeguatamente il problema — invito la Commissione ed il relatore a voler meglio approfondire questo aspetto.

PRESIDENTE. L'onorevole La Loggia propone il seguente ulteriore emendamento al primo comma:

*Al primo comma aggiungere prima della lettera a) le seguenti parole:*

« pari a nove mensilità del canone di affitto nell'ipotesi prevista dal primo comma dell'articolo 6 e nel caso in cui, in rapporto al disposto del secondo comma dell'articolo 1, il contratto abbia avuto una durata non superiore a tre anni ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Vorrei chiarire un punto. Quando noi ci riferiamo ai casi di cessazione dell'attività commerciale, comprendiamo queste possibili ipotesi: una prima ipotesi, prevista dall'articolo 6, per cui il locatore

dopo due anni può chiedere di recedere dal contratto se deve demolire l'immobile per ricostruirlo; un'altra ipotesi che può farsi è quella prevista dall'ultima parte del secondo comma dell'articolo 1, nel quale si dice che il contratto può avere durata inferiore ai cinque anni nel caso di attività per loro natura transitorie. In questi casi bisogna fissare, per il compenso, un limite minimo che, a mio giudizio, è questo: se il contratto ha avuto una durata non superiore a tre anni è opportuno dare un avviamento pari a 9 mensilità del canone di affitto; se va al di là, l'avviamento sarà di 18 mensilità.

RICCIO. Desidero esprimere la mia opposizione all'emendamento ora presentato dallo onorevole La Loggia in rapporto alle due ipotesi per la quali lo ha presentato.

Quanto alla prima ipotesi si fa richiamo all'articolo 6, che dice: « Dopo un biennio dall'inizio del rapporto di locazione, il locatore può recedere dal contratto mediante preavviso notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, qualora intenda demolire l'immobile per ricostruirlo... ».

Ricordo che dicemmo che questa è una facoltà che va riconosciuta, ma è una facoltà che quando viene esercitata si ritorce in un gravissimo danno per il locatario, che deve essere evidentemente risarcito.

Proprio perché fissiamo una durata (cinque anni) per il contratto noi dobbiamo prevedere il compenso pieno nel caso dell'esercizio della suddetta facoltà, e quindi in rapporto al richiamato articolo 6, a questa durata minore che è rimessa in un certo senso alla discrezione del locatore; pertanto non mi sentirei di far opera di giustizia — come legislatore — se dessimo un premio a chi si avvantaggia di detta facoltà.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. È un minor vantaggio.

RICCIO. Non ritengo sia un minor vantaggio; pertanto, per le ragioni esposte mi dichiaro contrario a questa parte dell'emendamento.

Sono contrario anche all'emendamento quando fa riferimento all'attività transitoria, in quanto quest'ultima per sua natura non porta alcun beneficio di valorizzazione dell'immobile.

Inoltre sono contrario anche per quanto riguarda la seconda parte dell'emendamento, perché in questo modo verremmo a determi-

nare un vantaggio che, proprio per assicurare l'equilibrio delle situazioni delle singole parti, non ritengo spetti al locatario.

ERMINERO. Dichiaro di associarmi alle dichiarazioni formulate dall'onorevole Riccio, il quale giustamente ha detto che la proposta contenuta nell'emendamento ora proposto dal relatore poteva avere significato se avessimo lasciate fisse le mensilità indipendentemente dalla durata del contratto; per esempio, per cinque anni 18 mensilità.

In questo modo invece, al di là dei cinque anni ammettiamo l'esistenza dell'avviamento e di conseguenza l'esistenza di un danno, mentre al di sotto dei cinque anni diciamo che non si può determinare alcun avviamento.

LA LOGGIA, *Relatore*. Credo che la discussione sia stata utile a porre in luce una possibile interpretazione ultronea della legge; è certo che quando si parla di cessazione del contratto in generale vi rientra anche l'ipotesi del contratto che abbia avuto durata inferiore a quella minima fissata per legge dall'articolo 1, cioè a dire il caso dei contratti che si riferiscono alle attività che per loro natura hanno carattere transitorio.

Ora, in questa ipotesi, si ritiene che non occorra prevedere che si sia formato un avviamento commerciale, mentre nel mio emendamento si prevede che se il contratto ha avuto durata di almeno tre anni, si dovrebbe concedere un compenso per l'avviamento commerciale, sia pure di entità ridotta.

Io ritengo che ammettere un diritto all'avviamento commerciale anche per le attività transitorie sia più giusto. Ma vi è anche un altro aspetto da considerare. Se riteniamo che un termine breve di tre anni non serva a creare un diritto al compenso per avviamento commerciale, non vedo poi come si potrebbe giungere ad attribuire l'avviamento commerciale per una attività che abbia avuto durata di soli due anni; il caso della risoluzione dell'affitto per demolizione e ricostruzione dell'immobile è legato infatti al termine di due anni.

Vi è, quindi, il rischio di incorrere in una contraddizione sul piano giuridico; che tuttavia potrebbe essere superata alla luce delle osservazioni ora fatte dall'onorevole Riccio. Infatti, siccome è eccezionale il diritto di risolvere il contratto dopo due anni per un motivo che si ricollega ad un fatto speculativo, come è il caso del demolire per ricostruire onde ricavarne un vantaggio che va a beneficio del solo proprietario, io credo che in questo caso si possa stabilire che siano corrisposte le 18

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMORILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

mensilità, anche se si tratta di un biennio; perché la durata in questo caso è in rapporto ad una fattispecie che prevede la stipula del contratto per cinque anni e poi la prematura interruzione del rapporto per un fatto di esclusivo interesse del proprietario.

Per quanto riguarda invece il riconoscimento dell'avviamento commerciale anche per le attività a carattere transitorio, rimango dell'opinione che la soluzione da me suggerita sia preferibile: che cioè si debba riconoscere un qualche compenso almeno quando il contratto è durato tre anni.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Accetto l'emendamento ora presentato dal relatore, però ritengo che sarebbe più corretta l'espressione: contratto « non inferiore » a tre anni.

LA LOGGIA, *Relatore*. Si potrebbe adottare la formulazione: « almeno tre anni », cioè se il contratto ha una durata di almeno tre anni il locatario ha diritto a nove mensilità del canone d'affitto. Il che significa che fino a tre anni meno un giorno, non ha diritto alle nove mensilità, compiuti i tre anni, ha diritto.

PRESIDENTE. Passiamo alle votazioni. Se non vi sono obiezioni ritengo sia opportuno, per maggiore chiarezza, votare separatamente su ogni singolo comma e sugli emendamenti ad esso relativi.

Pongo quindi in votazione l'emendamento del relatore al primo comma, inteso ad introdurre le parole: « o dalla dichiarazione di nullità del contratto », di cui è stata data lettura.

(È approvato).

RICCIO. Dichiaro di votare contro l'aggiunta prima della lettera a), e vorrei rimanesse a verbale che il riferimento è unicamente alle attività transitorie considerate in tale emendamento, per le quali non ritengo ipotizzabile alcun compenso per avviamento commerciale.

CIANCA. Mi asterrò dal votare l'emendamento perché lo ritengo in contraddizione con quello che viene dopo.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento da premettere alla lettera a) proposto dal relatore, di cui ho già dato lettura.

(È respinto).

Pongo in votazione la aggiunta della lettera a) proposta dal relatore.

(È approvata).

L'emendamento al primo comma presentato dall'onorevole Guarra, decade per assenza del proponente.

Pongo quindi in votazione il primo comma dell'articolo 13 con le modifiche testé approvate.

(È approvato).

Passiamo al secondo comma.

Pongo in votazione l'emendamento presentato dall'onorevole La Loggia al secondo comma.

(È approvato).

Pongo in votazione il secondo comma con la modifica testé approvata.

(È approvato).

Passiamo al terzo comma.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Riguardo al terzo comma, mi sembra poco ammissibile che solo il locatario e non il locatore possa chiedere al pretore di stabilire in che misura possa essere corrisposto il compenso per l'avviamento commerciale; si tratta di un diritto che non può essere per legge attribuito unilateralmente. Quindi o lo stabiliamo per tutte e due le parti o togliamo il terzo comma dell'articolo, rinviando così alle norme generali in materia.

LA LOGGIA, *Relatore*. Non sono d'accordo a sopprimere il terzo comma, che tutela la parte più debole.

RICCIO. Non comprendo le osservazioni del Governo, perché non mi sembra che ci si trovi di fronte a una situazione giuridica uguale per tutte e due le parti. In questo caso ci troviamo di fronte ad una esigenza di tutela esclusivamente del locatario, perché il diritto all'avviamento commerciale si consolida soltanto a favore del locatario.

Quindi ritengo che è assolutamente indispensabile che il locatario sia protetto anche attraverso questa norma.

CARRARA SUTOUR. La questione da affrontare non verte sul fatto che il locatore non paghi, ma sulla quantità dell'indennizzo.

In questo modo si prevede che l'indennizzo possa essere pari a 18 oppure a 36 men-

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

silità, ma tuttavia, per particolari ragioni, l'indennizzo potrebbe essere maggiore.

Vorrei però far presente che il riferimento all'articolo 20 contenuto in questo comma non risolve nulla, perché detto articolo riguarda le modalità e non la quantità dell'indennizzo che può pretendere il locatario.

ERMINERO. Abbiamo stabilito un indennizzo pari a 18 mensilità del canone per locazioni che non abbiano avuto durata superiore a cinque anni, e a 36 mensilità del canone di affitto dell'immobile negli altri casi, per esempio per locazioni che abbiano avuto durata fino a trenta anni.

Ora sembrerebbe logico che le 18 mensilità stiano alle 36 come i cinque anni stanno ai dieci.

Evidentemente oltre i dieci anni può verificarsi quell'ipotesi di danno maggiore prevista precedentemente, per cui non si faccia ricorso meramente alla procedura dell'articolo 20, ma viceversa si faccia un equo apprezzamento delle circostanze di fatto; realizzando così un automatismo nel caso di locazioni di durata al di sopra dei dieci anni e non al di sotto.

Per esempio poniamo il caso di un insediamento commerciale trentennale; è evidente che metterlo sullo stesso piano di un insediamento commerciale decennale vuol dire creare una situazione non giusta, in quanto il danno che può aversi nel primo caso è certamente maggiore che nel secondo.

Per cui questo comma non può essere valutato sul terreno della procedura, ma deve essere valutato ai fini di un equo apprezzamento dell'indennizzo.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Per queste ragioni il Governo riteneva opportuno che l'indennizzo per essere meglio valutato fosse messo in relazione alla durata della locazione.

LA LOGGIA, *Relatore*. Sono state avanzate delle osservazioni apprezzabilissime che vanno valutate soprattutto in rapporto alla possibilità che la norma che andiamo a varare possa essere impugnata agli effetti della sua validità costituzionale, in quanto essa non realizzerebbe un pari trattamento per l'una e l'altra delle parti che hanno stipulato il contratto di locazione.

In realtà, però, perché si è sentito il bisogno di procedere ad una nuova normativa? Perché la normativa precedente che lasciava

la possibilità alle parti di far ricorso al magistrato per la determinazione del compenso per l'avviamento commerciale, aveva determinato un pullulare di contestazioni, a causa delle quali il locatario che era costretto a lasciare il locale doveva intraprendere delle cause lunghissime per ottenere il compenso; e quindi molte volte si trovava nella impossibilità di iniziare subito altrove un'altra attività commerciale.

Inoltre si è voluta automatizzare la liquidazione, rendendo possibile determinarla in base alla durata della locazione, perché la giurisprudenza si era orientata nel senso che occorreva la dimostrazione che il proprietario avesse conseguito un vantaggio dall'attività economica esercitata nel locale; se non dimostrava questo il locatario si vedeva negato il diritto all'avviamento commerciale. Allora si è pensato di rendere il procedimento automatico, senza che occorra la prova del vantaggio conseguito; però si è adottata una formula che può prestarsi ad alcuni inconvenienti, in parte corretti dal comma ora in esame: cioè, nel caso in cui, per particolari condizioni, l'avviamento risultasse largamente inferiore a quello dovuto, si ammette il diritto dell'affittuario a fare ricorso al magistrato.

L'ipotesi inversa non ha ragione d'essere e la legge non la prevede; ma essa ha considerato solo opportuna la forfetizzazione di un danno presunto, liquidato con un certo numero di mensilità, come liquidazione normale; se poi c'è l'eccezione e questa dovesse risultare dannosa al locatario — che è la persona a cui la legge vuole accordare una particolare protezione — allora questi si può rivolgere al magistrato.

Mi rendo conto — e l'ho detto subito — che si possono prospettare dei dubbi, ma ritengo che le considerazioni fatte a favore della permanenza del comma prevalgano sulle altre.

PRESIDENTE. Il Governo insiste sulla sua proposta di soppressione del terzo comma dell'articolo?

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. No.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il terzo comma dell'articolo 13 nel testo del Comitato ristretto.

(È approvato).

RICCIO. Vorrei che risultasse a verbale che con le parole « ai sensi dell'articolo 20 »,

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

che figurano nel comma che abbiamo testé approvato, si deve intendere: secondo le procedure e le modalità dell'articolo 20.

**PRESIDENTE.** Passiamo al comma aggiuntivo proposto dal relatore La Loggia ed inteso ad escludere l'applicabilità dell'articolo in caso di immobili interni ad un impianto principale, di cui è stata data lettura.

Gli onorevoli Beragnoli, Carrara Sutour e Riccio hanno presentato, separatamente, il seguente subemendamento a tale comma aggiuntivo:

*Sopprimere le parole « accessori o comunque annessi od ».*

Il Governo propone il seguente subemendamento:

*Sostituire le parole « accessori o comunque annessi od » con le altre « complementari od ».*

L'onorevole Erminero propone i seguenti subemendamenti:

*Sopprimere le parole « ad alberghi »; fermarsi alle parole « villaggi turistici ».*

Gli onorevoli Beragnoli e Carrara Sutour propongono il seguente subemendamento:

*Sopprimere le parole « o ad altri esercizi commerciali ».*

L'onorevole Riccio propone il seguente subemendamento:

*Sopprimere le parole « o ad altri esercizi commerciali, e nei quali il locatario eserciti un'attività di natura tale da avvantaggiarsi della medesima clientela dell'esercizio principale ».*

**RICCIO.** Dichiaro che accetto il subemendamento presentato dal Governo.

**USVARDI, Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo.** Con questo subemendamento si evitano speculazioni.

**CARRARA SUTOUR.** Oltre al mio subemendamento tendente a sopprimere le parole « accessori o comunque annessi od », ne proporrei un altro tendente a sopprimere le parole da « impianti stradali » fino alla fine.

**BOLDRIN.** Se non vado errato il Governo ha proposto il subemendamento « complementari od interni »; ora io sarei del parere di usare la formulazione « complementari ed interni » per evitare equivoci.

**USVARDI, Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo.** Sono d'accordo.

**ERMINERO.** Condivido questo subemendamento e pertanto ritiro il mio subemendamento tendente a sopprimere le parole « ad alberghi ».

**PRESIDENTE.** L'onorevole Carrara Sutour propone quindi il seguente subemendamento:

*Sopprimere le parole da « impianti stradali » fino alla fine del comma.*

L'onorevole Boldrin propone il seguente subemendamento:

*Sostituire le parole « accessori o comunque annessi od » con le altre « complementari ed interni ».*

Su questi emendamenti e sugli altri, di cui ho dato lettura, il relatore è pregato di esprimere il proprio parere.

**LA LOGGIA, Relatore.** Credo che si debbano sopprimere le parole « accessori o comunque annessi od interni » e parlare di « immobili interni a », perché anche il termine « complementari » si presta a notevoli difficoltà interpretative.

**PRESIDENTE.** Non è favorevole al subemendamento « complementari ed interni »?

**LA LOGGIA, Relatore.** Se è aggiuntivo, sì, ma se dovesse essere disgiuntivo, allora no.

Inoltre mi fermerei al termine « villaggi turistici »; però, signor Presidente, vorrei proporre anch'io un subemendamento per tenere conto di tutte le osservazioni che sono state fatte. Il subemendamento è del seguente tenore: « Per le locazioni di immobili complementari ed interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, impianti stradali o autostradali di distribuzione di carburante, ad alberghi, motels, villaggi turistici, l'eventuale compenso per l'avviamento commerciale è fissato ai sensi dell'articolo 20 dal pretore con equo apprezzamento delle circostanze di fatto ».

Credo che questa formulazione possa costituire il punto d'incontro. Dato che vi sono casi che si possono risolvere meglio con una valutazione di fatto, è bene che tale valutazione la faccia il pretore.

**USVARDI, Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo.** Il Governo è piena-

mente d'accordo che alle locazioni all'interno delle stazioni, aeroporti, impianti autostradali ecc. non debbano applicarsi le disposizioni dell'articolo 13; ma non è assolutamente concepibile che nell'ipotesi di locazione di un bar all'interno di un aeroporto, ad esempio, si ipotizzi la possibilità del ricorso al pretore, perché questo vorrebbe dire che consideriamo il caso del bar all'interno dell'aeroporto, o della gioielleria all'interno di un albergo, come suscettibile di dar luogo veramente ad un avviamento commerciale. Questo avviamento commerciale in realtà non c'è: esiste in quanto esiste l'albergo, in quanto esiste l'aeroporto o la stazione ferroviaria. Se pensiamo al tipo di contratto che si applica per questi organismi ad attività commerciale complementare, non ci pare che esista un vero e proprio contratto di locazione, ma che si tratti invece di una concessione, sicché la cosa è completamente diversa.

BOLDRIN. Sono d'accordo con le considerazioni fatte dal rappresentante del Governo e sostengo il mio emendamento « complementari ed interni », ritenendo che in questo caso non debba essere dato alcun compenso, trattandosi di locazioni di carattere atipico (cioè concessioni).

RICCIO. Vorrei osservare anch'io che non si tratta di una determinazione di misura, ma si tratta di stabilire se nasca o non nasca un diritto. Il pretore può valutare la misura se esiste il diritto, ma, ovviamente, se il diritto non esiste, non può determinarne la entità concreta. Noi sosteniamo che non nasce, nei casi in discussione, il diritto all'avviamento commerciale. Se ci riferiamo ai bar e ristoranti delle ferrovie dello Stato o a quelli sull'autostrada, ci troviamo di fronte a un vero e proprio contratto di concessione, tanto è vero che si fa un bando di concorso in cui sono fissate le condizioni di gestione. Ed è veramente strano che chi concorre per ottenere una concessione a determinate condizioni, possa poi ricorrere al pretore per avere liquidato un indennizzo per avviamento commerciale se lascia la gestione. Quando poi ci riferiamo a locali interni con il criterio della complementarità, non si tratta più né di locazione, né di concessione, ma di uso puro e semplice.

Per queste ragioni, giacché neghiamo che vi possa essere un diritto di avviamento commerciale in queste ipotesi, crediamo che l'emendamento non debba essere accolto nei termini ora proposti dal relatore.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Poiché giustamente si è spiegato che si tratta non di affitto, ma di convenzione a dare un locale in uso, che bisogno c'è di introdurre limitazioni in questa legge?

PRESIDENTE. Desidero far presente una cosa. Con questo emendamento introduciamo una eventualità che non è coordinata al resto dell'articolo 13; quindi in ogni caso bisognerebbe formulare il comma aggiuntivo in modo diverso tenendo conto che nel primo comma del presente articolo si parla di avviamento commerciale in misura fissa.

LA LOGGIA, *Relatore*. Vorrei chiarire che in questa materia non ci riferiamo alla ipotesi di concessioni o ad altre ipotesi simili, che sono evidentemente escluse da questa legge. Qui si tratta di contratti di locazione stipulati in condizioni speciali, cioè relativi a locali che si trovano all'interno e sono complementari ad impianti di diversa natura.

Quando si verificano queste ipotesi, vedere se esiste o meno un diritto all'avviamento commerciale diventa particolarmente difficile; però se vogliamo regolarle dobbiamo prevedere uno specifico trattamento. Se invece riteniamo di non volerle regolare il discorso è un altro, in quanto evidentemente valutiamo che non sono vere e proprie locazioni e non possono quindi essere previste nella presente legge.

Ci sono validi motivi che inducono a dubitare dell'opportunità di applicare il sistema automatico da noi adottato, nel caso della reciproca influenza dell'avviamento commerciale delle due parti: in quanto il locatario può legittimamente assumere che l'avviamento commerciale è frutto della propria attività nell'impianto principale. Per questi motivi in questi casi mi rimetterei al giudizio del pretore, per valutare se esiste e in che misura debba essere liquidato l'avviamento commerciale.

PRESIDENTE. Quindi, onorevole La Loggia, mantiene la sua ultima formulazione del comma aggiuntivo?

LA LOGGIA, *Relatore*. La mantengo, signor Presidente, e ritiro l'emendamento nella sua formulazione originaria.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Per quanto ci riguar-

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

da, riteniamo che con una modifica della dizione si debba chiarire che esiste la potenzialità di stipulare locazioni per certi tipi di immobili, che poi potranno più esattamente essere qualificate come concessioni od usi.

Se comunque specificiamo nella legge che in questi casi non si ha diritto al compenso per avviamento commerciale, secondo noi si porta un utile elemento di chiarificazione nella materia.

Per questi motivi vorremmo far nostro l'emendamento nel testo originariamente proposto dal relatore, salvo per alcune modifiche. Il Governo pertanto propone la seguente formulazione: « Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle locazioni di immobili complementari ed interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, impianti stradali o autostradali di distribuzione di carburante, ad alberghi, *motels*, villaggi turistici ».

BERAGNOLI. Nell'emendamento governativo testé letto, si parla di impianti stradali o autostradali di distribuzione di carburante: voglio rilevare che i ristoranti sulle autostrade non hanno niente a che fare con gli impianti di distribuzione di carburante.

ERMINERO. In effetti si possono sopprimere le parole « impianti di distribuzione di carburante ».

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. L'onorevole Beragnoli ha sollevato il problema della soppressione delle parole « impianti di distribuzione di carburante ». Accettiamo tale rilievo; pertanto il Governo acconsente a che la formulazione del comma aggiuntivo da lui proposta sia modificata nel senso di sostituire le parole « impianti stradali o autostradali di distribuzione di carburante » con le altre « aree di servizio stradali o autostradali »; ciò in quanto le aree di servizio sono comprensive di tutti gli impianti complementari cui si faceva cenno.

PRESIDENTE. Vorrei brevemente riepilogare. In questo momento abbiamo quindi un testo del Governo, che recepisce alcuni subemendamenti proposti da altri colleghi, ed un testo del relatore che modifica la originaria formulazione del comma aggiuntivo da lui stesso proposta.

I vari subemendamenti presentati al testo originario del comma aggiuntivo proposto dal relatore risultano decaduti in quanto as-

sorbiti nel subemendamento testé proposto dal Governo; tranne per il subemendamento presentato dall'onorevole Carrara Sutour, tendente a sopprimere le parole « impianti stradali o autostradali di distribuzione di carburante, ad alberghi, *motels*, villaggi turistici ».

Passiamo ora alle votazioni.

LA LOGGIA, *Relatore*. Mi astengo dalla votazione sul subemendamento presentato dall'onorevole Carrara Sutour.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il subemendamento proposto dall'onorevole Carrara Sutour, di cui ho dato testé lettura.

(È respinto).

LA LOGGIA, *Relatore*. Mi astengo anche dalla votazione sul subemendamento presentato dal Governo.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il subemendamento presentato dal Governo, di cui è stata data lettura.

(È approvato).

Pertanto il subemendamento presentato dall'onorevole La Loggia si intende precluso.

Vi è infine un secondo comma aggiuntivo che si riferisce al dibattito svolto sul primo comma e che intende introdurre nell'ambito della legge quella precisazione che l'onorevole Riccio aveva chiesto poco fa di porre a verbale.

Il comma aggiuntivo, proposto anch'esso dal relatore, è del seguente tenore:

« Il compenso di cui al presente articolo non è dovuto nell'ipotesi di contratti di locazione stipulati per le attività, per loro natura a carattere transitorio, di cui al secondo comma dell'articolo 1 della presente legge ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Siccome non possiamo ammettere che si dia un compenso pari a 18 mensilità per una attività di carattere essenzialmente transitorio e siccome non abbiamo voluto stabilire un compenso ridotto, credo che la conseguenza logica sia la non ammissione del compenso nelle ipotesi di attività transitorie.

PRESIDENTE. Qual è il parere del Governo?

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Sono d'accordo.

---

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 21 LUGLIO 1971

---

PRESIDENTE. Pongo in votazione il secondo comma aggiuntivo presentato dal relatore, di cui ho dato testé lettura.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'articolo 13 nel suo complesso che, a seguito delle modifiche apportate, risulta così formulato:

ART. 13.

*(Compenso per l'avviamento commerciale).*

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempimento del locatario o dalla dichiarazione di nullità del contratto e fuori della ipotesi di volontario rilascio anticipato dell'immobile, il locatario uscente ha diritto alla corresponsione di una somma: *a)* pari a 18 mensilità del canone di affitto dell'immobile se la locazione non abbia avuto durata superiore ai cinque anni; *b)* pari a 36 mensilità del canone di affitto dell'immobile negli altri casi. La somma è aumentata di altre dieci mensilità se nell'immobile sia esercitata la stessa attività od una attività similare.

Nelle ipotesi previste dagli articoli 8 e 9 si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del locatario.

Il locatario è tuttavia ammesso a richiedere che il compenso sia fissato ai sensi del-

l'articolo 20 in misura diversa dal pretore con equo apprezzamento delle circostanze di fatto.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle locazioni di immobili complementari ed interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, ad alberghi, *motels*, villaggi turistici.

Il compenso di cui al presente articolo non è dovuto nell'ipotesi di contratti di locazione stipulati per le attività, per loro natura a carattere transitorio, di cui al secondo comma dell'articolo 1 della presente legge.

*(È approvato).*

Se non vi sono obiezioni può rimanere stabilito che il seguito della discussione è rinviato alla prossima seduta.

*(Così rimane stabilito).*

**La seduta termina alle 20.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO  
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

Dott. GIORGIO SPADOLINI

L'ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

Dott. ANTONIO MACCANICO

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO