

## COMMISSIONE SPECIALE

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

6.

## SEDUTA DI GIOVEDÌ 7 OTTOBRE 1971

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DEGAN

## INDICE

	PAG.
<b>Sostituzione:</b>	
PRESIDENTE . . . . .	45
<b>Proposte di legge (Seguito della discussione e approvazione):</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);	
MAMMÌ: Nuove disposizioni per la tutela giuridica dell'avviamento commerciale (1773) . . . . .	45
PRESIDENTE . . . . .	45, 46, 47, 49, 50 52, 54, 55, 56, 57
BERAGNOLI . . . . .	54
CARRARA SUTOUR . . . . .	46, 54
CIANCA . . . . .	51
LA LOGGIA, <i>Relatore</i> . . . . .	46, 47, 48, 49, 50 51, 53, 54, 55, 56, 57
OLMINI . . . . .	47, 50, 54, 56
RICCIO . . . . .	46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56, 57
USVARDI, <i>Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo</i> . . . . .	46, 47, 49 50, 51, 54
<b>Votazione segreta:</b>	
PRESIDENTE . . . . .	58

La seduta comincia alle 10.

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

(È approvato).

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 del testo unificato 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 i colleghi ricordano, nella precedente seduta siamo giunti all'approvazione dell'articolo 13. Passiamo, pertanto, all'esame dell'articolo 14.

Do lettura dell'articolo nel testo del Comitato ristretto:

ART. 14.

(Diritto di ritenzione).

Il locatario ha diritto di rimanere nell'immobile sino a quando non gli sia stata effettivamente pagata la somma fissata a norma dell'articolo precedente.

L'onorevole Guarra propone il seguente emendamento:

« Sopprimere l'intero articolo ».

Poiché non è presente si intende abbia rinunciato ad illustrarlo.

Anche il Governo chiede la soppressione dell'articolo.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Questo diritto riconosciuto al locatario è ingiustificato.

OLMINI. Credo che si debba mantenere l'articolo 14, in quanto ha una sua funzione precisa di garanzia non soltanto per il locatario, ma anche per il locatore. Infatti garantisce al primo l'ottenimento della somma da ricevere come compenso immediato e non come avviene quasi sempre a notevole distanza di tempo, e al locatore dà la garanzia del locale libero.

CARRARA SUTOUR. Bisogna però considerare che il terzo comma dell'articolo 13 recita così: « 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 ». Allora che cosa avviene? Infatti l'articolo 14 dice: « a norma dell'articolo precedente », per cui si deve intendere che esso si riferisca anche all'ipotesi di cui al comma suddetto. Questo a mio avviso suscita delle perplessità.

LA LOGGIA, *Relatore*. L'articolo 14 afferma che il locatario ha diritto di rimanere nell'immobile sino a quando non gli sia stata effettivamente pagata la somma fissata a norma dell'articolo precedente, il che vuol dire che il compenso da corrispondere automaticamente è stabilito, quello giudiziario no.

Comunque, per evitare ogni dubbio possiamo introdurre le parole « del primo comma dell'articolo precedente », che riguarda il compenso per l'avviamento commerciale, da corrispondere in via automatica, prescindendo da quegli esami, che la giurisprudenza aveva ritenuto opportuni e che avevano sostanzialmente frustrato le leggi precedenti, sull'effettività del danno risentito dal locatario per effetto del rilascio della gestione della locazione. È ovvio che a queste condizioni il diritto di ritenzione diventa perfettamente ragionevole. Peraltro tale diritto è previsto in numerosi casi nella nostra legislazione civile ed è l'unica forma di garanzia che può avere il locatario, il quale di fronte alla disdetta avverte la necessità di liquidare rapidamente i suoi rapporti con il disdetante: perché si deve preoccupare a tempo debito dell'instaurazione altrove di un esercizio commerciale, con tutti i problemi che questo pone e le esigenze che ne conseguono. Pertanto io sono del parere che l'articolo 14 debba rimanere, con l'introduzione della modifica suddetta per chiarire che intendiamo riferirci ai compensi fissati direttamente dalla legge.

PRESIDENTE. L'onorevole La Loggia propone il seguente emendamento:

« Aggiungere dopo le parole: a norma, le altre: del primo comma ».

Qual è il parere del Governo ?

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. L'emendamento suggerito dal Governo nasceva da argomentazioni portate dal Ministero di grazia e giustizia cui si deve riconoscere un indubbio fondamento giuridico formale; anche se sono comprensibili i rilievi ai quali si è richiamato il relatore per giustificare il diritto alla ritenzione dell'immobile. Però, dal momento che il Ministero di grazia e giustizia, quello dell'industria e quello del turismo e spettacolo, hanno espresso pareri fra loro diversi, mi rimetto per tale questione alla decisione della Commissione.

PRESIDENTE. L'onorevole Riccio ha presentato il seguente emendamento aggiuntivo:

« Aggiungere all'inizio del comma le parole: Indipendentemente da quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo precedente ».

RICCIO. Il terzo comma dell'articolo 13 dice: « Il locatario è tuttavia ammesso a ri-

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI). — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

chiedere che il compenso sia fissato ai sensi dell'articolo 20 in misura diversa dal pretore, con equo apprezzamento delle circostanze di fatto ». Ora, senza l'aggiunta da me proposta all'articolo 14, si potrebbe pensare che, nella ipotesi in cui ci si rivolga al pretore, la somma in questione non dev'essere pagata, mentre noi vogliamo che la somma sia sempre pagata, salvo la diversa quantità.

LA LOGGIA, *Relatore*. Sono favorevole

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

PRESIDENTE. L'onorevole Guarra non è presente; il suo emendamento s'intende pertanto decaduto.

Pongo in votazione l'emendamento del relatore di cui ho già dato lettura.

(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento aggiuntivo proposto dall'onorevole Riccio, di cui ho dato lettura.

(È approvato).

Pongo in votazione l'articolo 14, che a seguito delle modifiche apportate risulta così formulato:

ART. 14.

(*Diritto di ritenzione*).

Indipendentemente da quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo precedente, il locatario ha diritto di rimanere nell'immobile sino a quando non gli sia stata effettivamente pagata la somma fissata a norma del primo comma dell'articolo precedente.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 15:

ART. 15.

(*Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di sublocazione dell'immobile o di cessione del contratto di locazione*).

Il locatario può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda; egli, però deve darne comunicazione, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, al locatore, che può opporsi, per gravi motivi, con atto da notificarsi al locatario, entro quindici

giorni dal ricevimento della comunicazione. Il compenso per l'avviamento commerciale sarà liquidato a favore di chi sarà il titolare del rapporto al momento della cessazione effettiva della locazione.

L'onorevole La Loggia ha presentato il seguente emendamento:

« *Sostituire le parole*: il locatario può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, *con le altre*: Il locatario può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore purché venga insieme locata o ceduta la azienda ».

Identico emendamento ha presentato l'onorevole Riccio.

L'onorevole Guarra ha presentato il seguente emendamento:

« *Sostituire le parole*: per gravi motivi, *con le parole*: per giustificati motivi ».

Poiché non è presente si intende abbia rinunciato ad illustrarlo.

LA LOGGIA, *Relatore*. Poiché la sublocazione, a norma della vigente legislazione, deve essere consentita espressamente, con questo emendamento abbiamo voluto chiarire che l'articolo in esame è modificativo rispetto alle norme in vigore, nelle ipotesi previste dalla legge in discussione: per cui in questi casi non si richiede il consenso espresso da parte del proprietario. Ritengo che sia opportuno fare questa precisazione, poiché si tratta di una materia speciale, in relazione alla quale sono ammesse parecchie deroghe alla vigente legislazione.

RICCIO. Ritiro il mio emendamento, in quanto identico a quello proposto dal relatore.

OLMINI. Il nostro gruppo è favorevole all'emendamento proposto dal relatore, per le ragioni da lui esposte.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Sono favorevole all'emendamento presentato dal relatore.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento del relatore, di cui ho dato lettura.

(È approvato).

L'onorevole Guarra non è presente: pertanto il suo emendamento s'intende decaduto.

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

Pongo in votazione l'articolo 15, che, a seguito della modifica apportata, risulta così formulato:

ART. 15.

*(Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di sublocazione dell'immobile o di cessione del contratto di locazione).*

Il locatario può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda; egli però deve darne comunicazione con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, al locatore, che può opporsi, per gravi motivi, con atto da notificarsi al locatario, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione. Il compenso per l'avviamento commerciale sarà liquidato a favore di chi sarà il titolare del rapporto al momento della cessazione effettiva della locazione.

*(È approvato).*

Poiché agli articoli 16 e 17 non sono stati presentati emendamenti, li porrò direttamente in votazione, dopo averne dato lettura:

ART. 16.

*(Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di espropriazione).*

In caso di espropriazione dell'immobile per pubblica utilità, il compenso per l'avviamento commerciale va determinato autonomamente e viene pagato al locatario.

*(È approvato).*

ART. 17.

*(Assicurabilità dell'avviamento).*

Il valore di avviamento è assicurabile autonomamente o insieme all'immobile. Se l'immobile locato è distrutto per incendio o per altra causa, il danno per l'avviamento commerciale è sempre indennizzato al locatario.

*(È approvato).*

Do lettura dell'articolo 18:

ART. 18.

*(Proroga ed applicazione delle norme del vincolo di destinazione).*

Le norme sul vincolo di destinazione previste dalle leggi vigenti si applicano agli im-

mobili indicati nei numeri 3, 4 e 5 dell'articolo 1.

Il vincolo alberghiero, già prorogato con l'articolo 1 del decreto-legge 22 dicembre 1968, n. 1240, modificato dalla legge di conversione 12 febbraio 1969, n. 4, e successivamente prorogato con la legge 26 novembre 1969, n. 833, è ulteriormente prorogato di due anni.

Fino alla stessa data le disposizioni in materia di locazioni alberghiere di cui agli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione, si applicano a tutti gli immobili dati in locazione ad uso di albergo, pensione o locanda.

Per le locazioni in corso la richiesta di rinnovazione della locazione potrà essere rivolta al locatore entro sessanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge.

L'onorevole La Loggia propone il seguente emendamento:

*« Sopprimere il primo comma ».*

Identico emendamento è stato presentato dall'onorevole Riccio.

L'onorevole Riccio, inoltre, propone il seguente emendamento:

*« Sostituire il terzo comma con il seguente: »*

*« Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'articolo 9 della presente legge si osserveranno le disposizioni in materia di locazioni alberghiere previste dagli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione ».*

RICCIO. Il primo comma dell'articolo 18 è pleonastico e potrebbe indurre ad errate interpretazioni creando confusione.

L'emendamento sostitutivo del terzo comma, si spiega con il fatto che più volte noi ci siamo riferiti, nelle norme che abbiamo redatte, ai termini di trenta, sessanta giorni e, in rapporto alle locazioni alberghiere, abbiamo fatto anche riferimento ad una procedura amministrativa che deve essere esperita davanti al ministro del turismo. Non abbiamo richiamato, però, le norme relative a questa procedura amministrativa e il mio emendamento sostitutivo ha il significato di operare questo richiamo.

LA LOGGIA, *Relatore*. Io credo che il principio stabilito nel terzo comma debba essere mantenuto; si potrebbe aggiungere l'emendamento previsto dall'onorevole Riccio

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

per l'applicazione della procedura. Intanto, vi è da stabilire una proroga ed una estensione di carattere sostanziale che attengono al regime vincolistico; in più si può stabilire la applicazione anche della procedura. Però c'è da rilevare che gli articoli richiamati nell'emendamento dell'onorevole Riccio sono il 3 e il 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692: l'articolo 3 concerne l'autorizzazione all'esonero dal vincolo; pertanto bisognerebbe richiamare non l'intero articolo, ma alcune parti di esso. Vorrei sapere se l'onorevole Riccio è d'accordo in questo senso.

RICCIO. L'articolo 9, che noi abbiamo già approvato, riguarda il diritto di prelazione del Ministero del turismo; per cui sia questo diritto che il ricorso al ministro sono già regolati.

LA LOGGIA, *Relatore*. Questa materia in parte coincide con il primo comma dell'articolo 3 della legge 24 luglio 1936, n. 1692.

RICCIO. Non c'è dubbio, ma voglio far rilevare che nell'attuale secondo comma dell'articolo 18 noi riconfermiamo il vincolo alberghiero per un biennio: chi legge il terzo comma potrebbe pensare che non vi sia un riferimento alla prelazione, cioè a quanto abbiamo previsto all'articolo 9. Ecco perché avverto la necessità di introdurre una modifica al testo attuale. Potrei consentire però, invece di sostituire il terzo comma dell'articolo 18, a rendere il mio emendamento aggiuntivo: facendone cioè un comma da inserire alla fine del terzo comma attuale.

LA LOGGIA, *Relatore*. Secondo il mio parere il richiamo all'intero articolo 3 può creare confusione.

RICCIO. Potrebbe sembrare pleonastico il richiamo all'articolo 3 della legge n. 1692, ma in effetti non lo è, in quanto l'emendamento che propongo si riferisce alla prelazione. Inoltre si opera il richiamo all'articolo 5 della suddetta legge, perché esso prevede la procedura per tutti i ricorsi in sede amministrativa, e credo che ciò completi il sistema.

PRESIDENTE. L'onorevole Riccio propone quindi il seguente emendamento all'articolo 18:

« *Aggiungere dopo l'attuale terzo comma, il seguente:*

« Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'articolo 9 della presente legge si osserveranno le disposizioni in materia di lo-

cazioni alberghiere previste dagli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione ».

Il Governo a sua volta presenta il seguente emendamento:

« *Sopprimere i commi primo, terzo e quarto* ».

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Su questo articolo il Governo ha idee alquanto diverse da quelle espresse dalla Commissione: esso sarebbe infatti dell'opinione di eliminare oltre il primo, anche il terzo e quarto comma e mantenere solo, così com'è, il secondo comma, che chiarisce la proroga del vincolo di destinazione. La soppressione dei citati commi, proposta dal Governo, è motivata dal fatto che, potendosi verificare confusioni in questa materia, è necessario evitare riferimenti poco chiari. Pare al Ministero del turismo che — seppure esistono delle valide motivazioni suscettibili di giustificare i dubbi prima espressi dal collega Riccio — è altrettanto vero che non sembra esistano le condizioni per richiamare ancora la legge n. 1692, del 1936.

RICCIO. Ma allora, quale procedura si dovrebbe seguire?

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. La procedura normale, con riferimento all'articolo 9 che abbiamo già approvato: abbiamo preso delle decisioni che dobbiamo ora seguire con chiarezza.

RICCIO. Ma l'articolo 9 regola la sostanza del rapporto, afferma un diritto, non prevede una procedura. Si parla dell'ottenimento di un nulla osta da parte del Ministero del turismo e dello spettacolo: ma quale procedura si deve svolgere per averlo? Si ha il diritto, da parte di colui al quale non si vuole concedere il nulla osta, di avere notifica del ricorso fatto al ministro? Come si svolge la procedura davanti al ministro? Si devono ascoltare le parti? Tralasciamo tutte queste norme, previste nella legislazione vigente, o poniamo solo un richiamo generico? Perché, come ripeto, nell'articolo 9, abbiamo regolato soltanto i rapporti sostanziali, e non questi aspetti procedurali.

Per quanto concerne poi il mio emendamento lo ho già modificato perché sia chiaro che esso non vuol'essere sostitutivo del terzo

comma attuale, quanto piuttosto completativo, sicché va collocato subito dopo quest'ultimo comma.

LA LOGGIA, *Relatore*. Vorrei aggiungere ancora un'osservazione. Il richiamo fatto agli articoli 3 e 5 della legge n. 1692 del 1936, nell'attuale comma terzo, è esatto e corretto: in questa sede infatti s'intende dire che il Ministero del turismo e dello spettacolo è chiamato a concedere un nulla osta per lo svincolo dal vincolo alberghiero, e si prevedono, con il richiamo sia all'articolo 3 che all'articolo 5, aspetti di sostanza e di procedura. Invece, vorrei proporre all'onorevole Riccio di abolire, nel suo emendamento, il richiamo all'articolo 3 della citata legge n. 1692, poiché questo non potrebbe farsi che per aspetti sostanziali, e non di procedura; è invece corretto il richiamo all'articolo 5. Con questa correzione non ho difficoltà a dichiararmi favorevole all'emendamento del collega Riccio. Non condivido invece il punto di vista espresso dal Governo circa la soppressione dei commi terzo e quarto.

OLMINI. Concordiamo su questa proposta di modifica all'emendamento dell'onorevole Riccio, suggerita dal relatore. Non riteniamo invece pleonastico il mantenimento dei commi diversi dal secondo.

RICCIO. Accetto la soppressione, nel mio emendamento, del riferimento all'articolo 3 della legge n. 1692 del 1936.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Vorrei chiarire che non sono contrario alla sostanza dell'emendamento, anche se, ripeto, lo ritengo pleonastico. Vorrei dichiarare poi che il Governo ritira i propri emendamenti soppressivi dei commi terzo e quarto dell'articolo 18, dato l'orientamento contrario emerso dal dibattito.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento soppressivo del primo comma dell'articolo 18.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'emendamento dell'onorevole Riccio, che, con la correzione proposta dal relatore e accettata dal proponente, risulta così formulato:

« Aggiungere dopo l'originario terzo comma il seguente:

« Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'articolo 9 della presente legge si

osservano le disposizioni in materia di locazioni alberghiere previste dall'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione ».

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'articolo 18, che a seguito delle modifiche apportate, risulta così formulato:

#### ART. 18.

*(Proroga ed applicazione delle norme del vincolo di destinazione).*

Il vincolo alberghiero, già prorogato con l'articolo 1 del decreto-legge 22 dicembre 1968, n. 1240, modificato dalla legge di conversione 12 febbraio 1969, n. 4, e successivamente prorogato con la legge 26 novembre 1969, n. 833, è ulteriormente prorogato di due anni.

Fino alla stessa data le disposizioni in materia di locazioni alberghiere di cui agli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione, si applicano a tutti gli immobili dati in locazione ad uso di albergo, pensione o locanda.

Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'articolo 9 della presente legge si osservano le disposizioni in materia di locazioni alberghiere previste dall'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione.

Per le locazioni in corso, la richiesta di rinnovazione della locazione potrà essere rivolta al locatore entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

*(È approvato).*

Do lettura dell'articolo 19:

#### ART. 19.

*(Prelazione in caso di vendita).*

Nel caso che il proprietario di un immobile adibito all'esercizio di una delle attività indicate nei nn. 3, 4 e 5 dell'articolo 1 voglia procedere al trasferimento a titolo oneroso, deve darne comunicazione al locatario, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto.

L'atto deve contenere, a pena di nullità, la indicazione dell'offerta ricevuta dal pro-

prietario e da lui ritenuta accettabile e precisare il prezzo, le generalità e il domicilio dell'offerente, la data dell'offerta ed ogni altro elemento essenziale.

Nei 30 giorni successivi il locatario può esercitare il diritto di prelazione, con atto da notificarsi al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario.

Il conduttore ha diritto di decurtare dal prezzo indicato l'ammontare del compenso spettantegli a norma dell'articolo 13.

Qualora il prezzo indicato dal proprietario sia superiore a quello risultante dal contratto di compra-vendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compra-vendita, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successore avente causa.

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto decurtato dell'indennizzo liquidato ai sensi dell'articolo 13, deve essere effettuato entro sei mesi decorrenti dal 30° giorno dalla avvenuta notifica da parte del locatore, oppure, in caso di determinazione del compenso dell'avviamento commerciale con procedura giudiziaria, entro tre mesi dalla notifica della sentenza definitiva di accertamento della misura del compenso.

Nel caso di vendita di un immobile locato a più esercenti attività fra quelle previste ai numeri 3, 4 e 5 dell'articolo 1, la prelazione deve essere esercitata congiuntamente da tutti gli interessati. Qualora alcuno di essi abbia rinunciato, la prelazione può essere esercitata dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

Le notificazioni previste dal presente articolo devono essere fatte anche al Ministro del turismo e devono contenere formale domanda di esonero dal vincolo di destinazione.

Ove il locatario non vi abbia tempestivamente provveduto, il Ministro del turismo può esercitare il diritto di prelazione in favore della persona o dell'ente che assuma di mantenere per almeno 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 da notificarsi al proprietario nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine entro il quale il locatario aveva il diritto di esercitare la prelazione.

Il prezzo che l'immobile avrebbe in libera contrattazione è determinato, in via provvisoria, nel decreto del Ministro del turismo.

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 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 vendita.

L'onorevole La Loggia propone i seguenti emendamenti:

*Al primo comma sopprimere il richiamo al « n. 3 »;*

*Al primo comma sostituire le parole: « almeno 90 giorni », con le altre: « almeno 120 giorni »;*

*Al terzo comma sostituire le parole: « Nei 30 giorni », con le altre: « Nei 60 giorni ».*

Questi due ultimi emendamenti sono identici ad altri presentati dall'onorevole Riccio.

L'onorevole Riccio, inoltre, propone il seguente emendamento:

*Sopprimere i commi ottavo, nono, decimo, undicesimo e dodicesimo.*

RICCIO. Propongo la soppressione di questi commi, in quanto si riferiscono sostanzialmente al diritto di prelazione da noi regolato all'articolo 9 e richiamato un momento fa sul piano della procedura. Ritengo, pertanto, che i commi di cui io propongo la soppressione possano creare confusione ed equivoci e siano da considerare pleonastici.

LA LOGGIA, *Relatore*. Concordo per la soppressione dei commi successivi al settimo, soprattutto dopo l'approvazione dell'emendamento dell'onorevole Riccio all'articolo 18, che richiama la procedura della vecchia legge.

USVARDI, *Sottosegretario di Stato per il turismo e lo spettacolo*. Ritengo che debba essere escluso dall'articolo qualsiasi riferimento al Ministero del turismo. Concordo quindi con la proposta di sopprimere i commi ottavo, nono, decimo, undicesimo e dodicesimo, e anche con l'elevamento dei termini per la denuncia di vendita. Concordo inoltre sulla soppressione, al primo comma, del n. 3.

CIANCA. Sarei d'accordo per la soppressione dei commi proposta dall'onorevole Riccio, però si potrebbe stabilire che la prela-

zione è regolata, per quanto riguarda il caso della vendita, secondo le disposizioni dell'articolo precedente: si potrebbe effettuare un richiamo in questo senso nel presente articolo.

RICCIO. L'osservazione che è stata fatta testè ci porta forse alla necessità di effettuare un richiamo, perché nell'emendamento che abbiamo approvato all'articolo 18 si parla del diritto di prelazione previsto dall'articolo 9: potrebbe sembrare che ci riferiamo soltanto alla prelazione in caso di locazione, mentre in realtà ci riferiamo anche alla prelazione in caso di vendita. Pertanto proporrei il seguente emendamento sostitutivo dei commi di cui avevo proposto la soppressione: « Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dal presente articolo, si applicano le norme di cui al terzo comma dell'articolo 18 della presente legge ».

Evidentemente ritiro l'emendamento, precedentemente presentato, soppressivo dei commi ottavo, nono, decimo, undicesimo e dodicesimo, nonché gli altri miei emendamenti al primo e terzo comma, identici a quelli presentati dal relatore.

PRESIDENTE. L'onorevole Riccio propone dunque il seguente emendamento:

*Sostituire i commi ottavo, nono, decimo, undicesimo e dodicesimo con il seguente:*

« Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dal presente articolo, si applicano le norme di cui al terzo comma dell'articolo 18 della presente legge ».

Passiamo alle votazioni.

Pongo in votazione l'emendamento al primo comma soppressivo del n. « 3 », presentato dall'onorevole La Loggia.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'emendamento sostitutivo al primo comma presentato dall'onorevole La Loggia, di cui ho dato lettura.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'emendamento sostitutivo al terzo comma presentato dall'onorevole La Loggia, di cui ho dato lettura.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'emendamento dell'onorevole Riccio, sostitutivo dei commi dall'ottavo al dodicesimo, di cui ho dato lettura.

*(È approvato).*

Pongo in votazione l'articolo 19, che a seguito delle modifiche apportate, risulta così formulato:

#### ART. 19.

##### *(Prelazione in caso di vendita)*

Nel caso che il proprietario di un immobile adibito all'esercizio di una delle attività indicate nei nn. 4 e 5 dell'articolo 1 voglia procedere al trasferimento a titolo oneroso, deve darne comunicazione al locatario, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario almeno 120 giorni prima della scadenza del contratto.

L'atto deve contenere, a pena di nullità, la indicazione dell'offerta ricevuta dal proprietario e da lui ritenuta accettabile e precisare il prezzo, le generalità e il domicilio dell'offerente, la data dell'offerta ed ogni altro elemento essenziale.

Nei 60 giorni successivi il locatario può esercitare il diritto di prelazione, con atto da notificarsi al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario.

Il conduttore ha diritto di decurtare dal prezzo indicato l'ammontare del compenso spettantegli a norma dell'articolo 13.

Qualora il prezzo indicato dal proprietario sia superiore a quello risultante dal contratto di compra-vendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compra-vendita, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successore avente causa.

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto decurtato dell'indennizzo liquidato ai sensi dell'articolo 13, deve essere effettuato entro sei mesi decorrenti dal 30° giorno dalla avvenuta notifica da parte del locatore, oppure, in caso di determinazione del compenso dell'avviamento commerciale con procedura giudiziaria, entro tre mesi dalla notifica della sentenza definitiva di accertamento della misura del compenso.

Nel caso di vendita di un immobile locato a più esercenti attività fra quelle previste ai numeri 3, 4 e 5 dell'articolo 1, la prelazione deve essere esercitata congiuntamente da tutti gli interessati. Qualora alcuno di essi abbia rinunciato, la prelazione può essere esercitata dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dal presente articolo, si applicano le norme di cui al terzo comma dell'articolo 18 della presente legge.

*(È approvato).*



V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

Do lettura dell'articolo 20:

ART. 20.

*(Controversie, termine di grazia)*

La competenza a decidere in merito a controversie relative all'applicazione della presente legge spetta al pretore del luogo ove è situato l'immobile, indipendentemente dal valore della causa. Le sentenze del pretore sono inappellabili; contro di esse è ammesso soltanto ricorso alla Corte di Cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 del codice di procedura civile.

Il procedimento ha inizio con ricorso, in calce al quale il pretore fissa la data per la comparizione delle parti.

Il pretore regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, assegnando alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche, omissa ogni formalità non essenziale al contraddittorio; le parti possono comparire personalmente. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del codice di procedura civile. La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, l'esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e la sottoscrizione del pretore e del cancelliere.

Il pretore può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera. Gli atti del procedimento e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto. Le spese per sopralluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopralluogo o l'accertamento è disposto di ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei locatari di immobili adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 1, che non sia anche proprietario di immobili, scelti entrambi dal pretore stesso tra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine.

Il pretore nella determinazione del canone o del prezzo della vendita nei casi previsti dagli articoli della presente legge, terrà conto delle condizioni generali e particolari del mercato edilizio, della situazione topografica dei locali, della loro consistenza e del loro stato di conservazione, e potrà stabilire un'eventuale graduazione degli aumenti.

Anche se è pattuita una clausola risolutiva espressa, il conduttore convenuto dal locatore per una inadempienza comportante la risoluzione del contratto può ottenere dal giudice la fissazione di un termine, non superiore a quaranta giorni, per l'eliminazione della inadempienza. Se il conduttore regolarizza tempestivamente la propria posizione pagando anche le spese del giudizio, cessano gli effetti dell'eventuale provvedimento giudiziale di risoluzione del contratto.

Il termine di grazia non può essere concesso per più di due volte nel corso del medesimo anno.

Il relatore ha presentato il seguente emendamento:

*Sostituire il comma quinto con il seguente:*

« Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei locatari di immobili adibiti all'attività esercitata nell'immobile, che non sia anche proprietario di immobili, scelti entrambi dal pretore stesso tra quelli indicati dal presidente del Tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designato dalla relativa organizzazione di categoria ».

Identico emendamento ha presentato l'onorevole Riccio.

Il relatore inoltre ha presentato il seguente emendamento:

*Sostituire il comma sesto con il seguente:*

« Il pretore, nella determinazione del canone o del prezzo della vendita nei casi previsti dagli articoli della presente legge, terrà conto delle condizioni generali e particolari del mercato edilizio, della situazione topografica dei locali, della loro consistenza e del loro stato di conservazione, nonché della località nella quale si trova l'immobile, dell'andamento, tipo e caratteristica dell'azienda, delle particolarità relative al contratto, dell'ammontare della pigione, degli oneri a carico di ciascuna delle due parti e della data in cui la pigione sia stata fissata, e potrà stabilire un'eventuale graduazione degli aumenti ».

Identico emendamento ha presentato l'onorevole Riccio.

LA LOGGIA, *Relatore*. Ritengo che non occorra illustrare gli emendamenti, in quanto sono già chiari di per sé.

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

BERAGNOLI. A mio parere, al comma quinto dovrebbero eliminarsi le parole « che non sia anche proprietario di immobili »: altrimenti si finirebbe col rendere impossibile la rappresentanza.

CARRARA SUTOUR. Anch'io propongo di sopprimere l'inciso « che non sia anche proprietario di immobili ». Mi sembra una cautela eccessiva, ed anche un'interferenza nella autonomia sindacale delle categorie interessate, che naturalmente si assumeranno la responsabilità di designare una persona adatta: non si può dubitare di questo. Inoltre, nella parte finale dell'emendamento dell'onorevole La Loggia sostitutivo del comma quinto, ritengo sarebbe più opportuno dire: « un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designate dalle relative organizzazioni di categoria ».

OLMINI. Condivido questa formulazione.

RICCIO. Sono d'accordo.

PRESIDENTE. Gli onorevoli Beragnoli e Carrara Sutour hanno presentato il seguente subemendamento:

« Al quinto comma sopprimere le parole: che non sia anche proprietario di immobili ».

LA LOGGIA, *Relatore*. Sono favorevole.

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

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

L'onorevole Carrara Sutour ha presentato inoltre il seguente subemendamento all'emendamento al quinto comma del relatore:

« Sostituire le parole: un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designato dalla relativa organizzazione di categoria, con le altre: un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designate dalle relative organizzazioni di categoria ».

Lo pongo in votazione.  
(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento degli onorevoli La Loggia e Riccio, sostitutivo del quinto comma, che a seguito delle modifiche già approvate, rimane così formulato:

« Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un

rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei locatari di immobili adibiti all'attività esercitata nell'immobile, scelti entrambi dal pretore stesso tra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designate dalle relative organizzazioni di categoria ».

(È approvato).

Pongo in votazione l'emendamento degli onorevoli La Loggia e Riccio, al sesto comma, di cui ho dato lettura.

(È approvato).

RICCIO. Chiedo di parlare per dichiarazione di voto. L'emendamento al quinto comma dell'articolo 20, che abbiamo già approvato, recita così: « Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei locatari di immobili adibiti all'attività esercitata nell'immobile... ». Ora quel « può » rischia di avere il significato di una facoltà concessa al pretore: nel senso che si potrebbe ritenere che questi può decidere anche senza sentire le persone suindicate.

Credo però di interpretare l'opinione di tutti se rilevo che noi volevamo invece esprimere il concetto che il pretore « deve » acquisire degli elementi di giudizio. Sarebbe stato quindi più opportuno usare tale espressione: poiché tuttavia si tratta di materia che è già stata votata mi limito a sollevare l'osservazione, in modo che rimanga a verbale.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo 20, che a seguito delle modifiche approximate risulta così formulato:

ART. 20.

(Controversie, termine di grazia)

La competenza a decidere in merito a controversie relative all'applicazione della presente legge spetta al pretore del luogo ove è situato l'immobile, indipendentemente dal valore della causa. Le sentenze del pretore sono inappellabili; contro di esse è ammesso soltanto ricorso alla Corte di Cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 del codice di procedura civile.

Il procedimento ha inizio con ricorso, in calce al quale il pretore fissa la data per la comparizione delle parti.

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

Il pretore regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, assegnando alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche, omissa ogni formalità non essenziale al contraddittorio; le parti possono comparire personalmente. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del codice di procedura civile. La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, l'esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e la sottoscrizione del pretore e del cancelliere.

Il pretore può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera. Gli atti del procedimento e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto. Le spese per sopralluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopralluogo o l'accertamento è disposto di ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei locatari di immobili adibiti all'attività esercitata nell'immobile, scelti entrambi dal pretore stesso tra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine designate dalle relative organizzazioni di categoria.

Il pretore nella determinazione del canone o del prezzo della vendita nei casi previsti dagli articoli della presente legge, terrà conto delle condizioni generali e particolari del mercato edilizio, della situazione topografica dei locali, della loro consistenza e del loro stato di conservazione, nonché della località nella quale si trova l'immobile, dell'andamento, tipo e caratteristica dell'azienda, delle particolarità relative al contratto, dell'ammontare della pigione, degli oneri a carico di ciascuna delle due parti e della data in cui la pigione sia stata fissata, e potrà stabilire una eventuale graduazione degli aumenti.

Anche se è pattuita una clausola risolutiva espressa, il conduttore convenuto dal locatore per una inadempienza comportante la risoluzione del contratto può ottenere dal giudice la fissazione di un termine, non superiore a quaranta giorni, per l'eliminazione della inadempienza. Se il conduttore regolarizza tempestivamente la propria posizione pagando anche le spese del giudizio, cessano gli effetti dell'eventuale provvedimento giudiziale di risoluzione del contratto.

Il termine di grazia non può essere concesso per più di due volte nel corso del medesimo anno.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 21:

ART. 21.

(Norme compatibili).

Rimangono in vigore tutte le norme, relative alla tutela dell'avviamento commerciale ed alle locazioni, che non sono incompatibili con le disposizioni della presente legge.

L'onorevole Guarra propone il seguente emendamento:

« Sopprimere l'articolo ».

Poiché l'onorevole Guarra non è presente, l'emendamento si intende ritirato.

LA LOGGIA, *Relatore*. Lo faccio mio.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il mantenimento dell'articolo 21, di cui il relatore propone la soppressione.

(È respinto).

Si intende, pertanto, soppresso l'articolo 21.

Poiché all'articolo 22 non sono stati presentati emendamenti, lo porrò direttamente in votazione dopo averne dato lettura:

ART. 22.

(Nullità).

Ogni pattuizione in contrasto con le disposizioni della presente legge è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 23:

ART. 23.

(Contratti in corso).

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso, destandosi per la determinazione del periodo di durata previsto dall'articolo 1, un triennio di locazione. Il canone per la residua durata del rapporto, in caso di mancato accordo tra le parti, è determinato dal pretore.

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

Gli onorevoli Coccia, Olmini, Cianca e Ferretti propongono il seguente emendamento:

*Sostituire l'intero articolo con il seguente:*

« Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso, non soggetti a proroga legale a regime vincolistico, detraendosi per la determinazione del periodo di durata del quinquennio previsto dall'articolo 1, la durata del rapporto maturata alla data di entrata in vigore della presente legge, purché sia in ogni caso assicurata al rapporto una ulteriore durata di almeno due anni, allo stesso canone.

Per i contratti di locazione e sublocazione soggetti a proroga legale si presume che, alla data di scadenza della proroga, sia trascorso un triennio di locazione; il canone per la residua durata del rapporto, in caso di mancato accordo tra le parti, è determinato dal pretore ».

L'onorevole La Loggia propone i seguenti emendamenti:

*Sostituire l'intero articolo con il seguente:*

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso anche se in regime di proroga legale, detraendosi per la determinazione del periodo di durata previsto dall'articolo 1 un triennio di locazione. Il canone per la residua durata del rapporto è soggetto alla revisione di cui all'articolo 2 della presente legge;

*Aggiungere il seguente comma:*

Per le dette locazioni il biennio previsto dagli articoli 2 e 6 della presente legge decorre dall'inizio del contratto rinnovato a norma dell'articolo 3.

Identici emendamenti sono stati presentati dall'onorevole Riccio.

OLMINI. Con il nostro emendamento noi tendiamo a detrarre dai contratti di locazione non vincolati la durata del rapporto maturata alla data di entrata in vigore della presente legge, purché sia assicurata una proroga di almeno due anni. Nell'articolo 23 del provvedimento al nostro esame, invece, si prevede la detrazione di un triennio. Inoltre nel nostro emendamento per i contratti vincolati si presume che alla data di scadenza della proroga sia trascorso un triennio di locazione e il canone per la residua durata del rapporto, in caso di mancato accordo tra le parti, sia determinato dal pretore.

LA LOGGIA, *Relatore*. Il mio emendamento con l'aggiunta delle parole « anche se in regime di proroga legale » chiarisce che la portata della disposizione si applica a tutti i contratti: credo quindi che per questo profilo siamo d'accordo con l'emendamento dell'onorevole Coccia, che pure tende a rendere uniforme la disciplina da fissare per i contratti in corso.

Le divergenze nascono, invece, fra il mio emendamento e quello dell'onorevole Coccia, in merito al modo di valutare il periodo di ulteriore durata dei contratti. Il testo originario prevedeva che si detraesse, per la determinazione del periodo di durata previsto dall'articolo 1, un triennio di locazione. Il mio emendamento lascia la situazione invariata. Ora io potrei anche accettare l'emendamento dell'onorevole Coccia a condizione che al primo comma si inserisse dopo le parole « si applicano » un « anche se », per chiarire che le disposizioni della presente legge si applicano a tutti i contratti; infatti l'emendamento, così come è formulato, sembra che escluda i contratti a proroga legale.

OLMINI. Sono d'accordo.

PRESIDENTE. L'onorevole La Loggia propone quindi il seguente subemendamento all'emendamento proposto dagli onorevoli Coccia, Olmini, Cianca e Ferretti:

« *Al primo comma, aggiungere dopo le parole: si applicano, le altre: anche se* ».

RICCIO. Vorrei un chiarimento su questo emendamento in relazione all'articolo 2 che abbiamo approvato. In quest'ultimo noi abbiamo stabilito che, 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. Ora con l'emendamento presentato dall'onorevole Coccia noi affermiamo sostanzialmente lo stesso concetto: non afferro che cosa vi sia di differente fra questa norma e l'emendamento che dovremmo approvare, che io ritengo inutile appunto in quanto l'articolo 2 disciplina già la materia.

LA LOGGIA, *Relatore*. Vi sono dei contratti in corso e per questi noi creiamo un regime di carattere transitorio. Si tratta di esaminare quale deve essere questo regime. La

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

mia proposta originaria intendeva detrarre da questi contratti per la determinazione del periodo di durata previsto dall'articolo 1, un triennio di locazione. La proposta degli onorevoli Coccia e Olmini differisce dalla mia in questo: per quanto riguarda i contratti in regime di proroga legale, il termine massimo previsto dall'articolo 1 si considera ridotto di tre anni, quale che sia stata la durata del contratto; mentre per i contratti che non sono in regime di proroga legale si detrae tutta la durata del periodo decorso, però in ogni caso si assicura un'ulteriore proroga di due anni con lo stesso canone. Questa materia non interferisce con l'altra prevista dagli articoli 2 e 6 della presente legge, ai quali io faccio riferimento nel mio comma aggiuntivo, perché la revisione del canone in queste ipotesi si effettua dopo il primo biennio e successivamente tutte le volte che il costo della vita avesse superato un certo limite; pertanto possiamo disporre che questo termine decorra dall'inizio del contratto rinnovato a norma dell'articolo 3.

È un chiarimento che riguarda quel sistema: è un regime transitorio che si applica ai contratti in corso e con una diversa formulazione.

**RICCIO.** Sia chiaro che con una norma regoliamo la consumazione nel tempo, con l'altra il canone. Aderisco comunque al punto di vista del relatore ritirando i miei emendamenti.

**PRESIDENTE.** Desidero conoscere il parere preciso del relatore sull'emendamento Coccia ed altri e sugli altri emendamenti presentati.

**LA LOGGIA, Relatore.** Accolgo l'emendamento purché si aggiungano, ripeto, al primo comma le parole « anche se ». Ritiro pertanto gli emendamenti da me proposti insistendo soltanto per il mantenimento della frase da: « Il canone per la residua durata del rapporto... », fino alla fine, che andrà trasformata in un comma aggiuntivo.

**PRESIDENTE.** Pongo in votazione l'emendamento degli onorevoli Coccia ed altri all'articolo 23 nel testo di cui ho dato lettura, salvo per l'aggiunta delle parole « anche se » al primo comma, suggerita dal relatore e accettata dai presentatori.

(È approvato).

Pongo in votazione il comma aggiuntivo proposto dal relatore, che è così formulato:

« Il canone per la residua durata del rapporto è soggetto alla revisione di cui all'articolo 2 della presente legge ».

(È approvato).

Pongo in votazione l'articolo 23 nel suo complesso che, a seguito degli emendamenti testé approvati, risulta così formulato:

ART. 23.

(*Contratti in corso*).

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso, anche se non soggetti a proroga legale a regime vincolistico, detraendosi per la determinazione del periodo di durata del quinquennio previsto dall'articolo 1, la durata del rapporto maturata alla data di entrata in vigore della presente legge, purché sia in ogni caso assicurata al rapporto una ulteriore durata di almeno due anni, allo stesso canone.

Per i contratti di locazione e sublocazione soggetti a proroga legale si presume che, alla data di scadenza della proroga, sia trascorso un triennio di locazione; il canone per la residua durata del rapporto, in caso di mancato accordo tra le parti, è determinato dal pretore.

Il canone per la residua durata del rapporto è soggetto alla revisione di cui all'articolo 2 della presente legge.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 24:

ART. 24.

(*Norma transitoria*).

Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti i rapporti di locazione per i quali all'atto dell'entrata in vigore di essa, siano in corso giudizi in qualsiasi grado di giurisdizione. Le dette norme si applicano, altresì, in tutti i casi in cui, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, sia tuttora esistente il vincolo di destinazione turistico alberghiero o siano in corso di ammortamento mutui concessi a norma delle disposizioni del regio decreto legislativo 29 maggio 1946, n. 452, della legge 21 marzo 1958, n. 326, del decreto del Presidente della Repubblica 20 giugno 1961, n. 869, della legge 15 febbraio 1962, n. 68, della legge 12 marzo 1968, n. 326, o di altre leggi recanti agevolazioni creditizie per impianti di interesse turistico alberghiero.

---

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 1971

---

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

« *Sostituire le parole:* a tutti i contratti di locazione, *con le altre:* a tutti i rapporti di locazione ».

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

Pongo in votazione l'articolo 24 che, a seguito della modifica testé approvata, risulta così formulato:

ART. 24.

(Norma transitoria).

Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti i rapporti di locazione per i quali all'atto dell'entrata in vigore di essa siano in corso giudizi in qualsiasi grado di giurisdizione. Le dette norme si applicano altresì in tutti i casi in cui, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, sia tuttora esistente il vincolo di destinazione turistico alberghiero o siano in corso di ammortamento mutui concessi a norma delle disposizioni del regio decreto legislativo 29 maggio 1946, n. 452, della legge 21 marzo 1958, n. 326, del decreto del Presidente della Repubblica 20 giugno 1961, n. 869, della legge 15 febbraio 1962, n. 68, della legge 12 marzo 1968, n. 326, o di altre leggi recanti agevolazioni creditizie per impianti di interesse turistico alberghiero.

(È approvato).

Il testo unificato delle proposte di legge sarà subito votato a scrutinio segreto.

Se non vi sono obiezioni, può rimanere stabilito fin d'ora che il Presidente sia autorizzato a procedere al coordinamento del testo unificato.

(Così rimane stabilito).

**Votazione segreta.**

PRESIDENTE. Indico la votazione a scrutinio segreto delle proposte di legge oggi esaminate.

(Segue la votazione).

Comunico il risultato della votazione:

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);

MAMMÌ: Nuove disposizioni per la tutela giuridica dell'avviamento commerciale (1773), in un testo unificato con il titolo: « Tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali » (1592-1744-1773):

Presenti e votanti . . . . .	26
Maggioranza . . . . .	14
Voti favorevoli . . . . .	26
Voti contrari . . . . .	0

(La Commissione approva).

*Hanno preso parte alla votazione:*

Beragnoli, Bianco, Boldrin, Busetto, Cacciatore, Calvi Ettore, Capra, Carrara Sutour, Cianca, Coccia, Degan, De Poli, Erminero, Fanelli, Ferretti, La Loggia, Mammi, Merenda, Olmini, Origlia, Re Giuseppina, Riccio, Salvi, Sangalli, Spagnoli, Todros.

**La seduta termina alle 11,45.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO  
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

Dott. GIORGIO SPADOLINI

L'ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

Dott. ANTONIO MACCANICO

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO