

IV.

SEDUTA DI MARTEDI' 27 MAGGIO 1969

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DEGAN

PAGINA BIANCA

### La seduta comincia alle 16,30.

**PRESIDENTE.** L'ordine del giorno reca il seguito della nostra indagine e questa seduta si presenta piuttosto impegnativa dato che prevede l'audizione dei rappresentanti delle organizzazioni degli artigiani, dei commercianti e degli albergatori.

I rappresentanti di categoria degli artigiani sono già presenti, successivamente ascolteremo i rappresentanti delle organizzazioni dei commercianti e, infine, i rappresentanti delle organizzazioni degli albergatori e degli operatori turistici.

Abbiamo qui presenti quattro associazioni a carattere nazionale dell'artigianato e precisamente in ordine alfabetico: la Confederazione artigiana sindacati autonomi rappresentata dal collega onorevole Darida che ne è Presidente, dall'avvocato Marino e dall'avvocato Michetti; per la Confederazione delle libere associazioni artigiane italiane il dottor Angelo Turco, il dottor Pietro Macri e l'avvocato Catala; per la Confederazione nazionale dell'artigianato i signori Olivio Mancini e Quintino Oddi; per la Confederazione generale italiana dell'artigianato il cavaliere Germozzi e il dottor Quercia.

Ringrazio vivamente le associazioni artigiane di aver accolto il nostro invito e, data anche la ristrettezza del tempo a disposizione, darei senz'altro la parola ai rappresentanti della C.A.S.A. perché ci dicano la loro opinione circa il problema delle locazioni nel nostro paese.

**MICHETTI (C.A.S.A.).** Ringraziamo la Commissione per il cortese invito. Abbiamo predisposto delle note proprio per questa riunione.

Limitiamo queste brevi note prevalentemente alla disciplina delle locazioni degli immobili destinati a laboratori artigiani.

Pur considerando, infatti, la grande importanza che riveste la disciplina degli immobili destinati ad uso di abitazione, riteniamo utile, in questa sede, non ampliare la

trattazione dei temi propostici, in quanto il solo settore delle locazioni relative agli immobili destinati ad attività artigiana è di per sé di notevole ampiezza.

Occorre, inoltre, rilevare che per le locazioni di immobili destinati ad abitazione vi è già una notevole protezione, in ipotesi di sfratto, protezione che è del tutto inesistente per le locazioni artigiane: ci riferiamo alla facoltà di ottenere un'ampia proroga successivamente ad una ordinanza di rilascio, facoltà che sarà opportuno estendere anche alle aziende artigiane, come precisiamo nelle righe che seguono.

Riteniamo che la situazione economica potrebbe consentire la cessazione dell'attuale regime vincolistico, pur con talune cautele: ne deriverebbe una più sollecita ripresa della attività edilizia, che naturalmente si ripercuoterebbe in tutti i settori produttivi, producendo nuove possibilità di lavoro e nuovo benessere.

Fra le cautele che sembrano essenziali vi è la tutela dell'avviamento commerciale.

La legge 27 gennaio 1963, n. 19, avente per oggetto la tutela giuridica dell'avviamento commerciale e artigiano, riveste grande importanza solo perché, per la prima volta, è posta, in forma organica, la tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

I suoi effetti pratici, peraltro, sono stati e sono particolarmente limitati e tali che le categorie interessate sono rimaste profondamente deluse dalla sostanza della legge indicata.

In una ristrutturazione della materia occorre tener presente che la giurisprudenza, risolvendo non facili questioni di interpretazione, poste dalla legge stessa, ha ritenuto prevalentemente che il diritto al compenso per la perdita dell'avviamento commerciale è ancorato a due presupposti: occorre che dalla cessazione della locazione sia in concreto derivata la perdita dell'avviamento e che tale perdita si sia risolta in un vantaggio per il locatore.

Il vantaggio del locatore non consiste, secondo la giurisprudenza, nella sola disponibilità dell'immobile, valorizzato dal conduttore, bensì nella utilizzazione dell'avviamento, con riferimento alla effettiva destinazione dell'immobile a un uso che consenta almeno la possibilità di ritrarre una utilità correlata alla perdita dell'avviamento subita dalla azienda estromessa.

Tale interpretazione della legge, che è prevalente, esclude l'indennizzo per l'avviamento, nella stragrande maggioranza dei casi: è escluso il compenso quando l'immobile sia destinato ad una attività diversa da quella espletata dal locatore estromesso; è esclusa, altresì, in ipotesi di demolizione, salvo che per espropriazione per pubblica utilità.

Occorre rendere effettiva la tutela dell'avviamento commerciale; occorre che il compenso previsto dalla legge possa — quanto meno — coprire le spese di trasferimento dell'azienda e l'impianto della azienda stessa nella nuova sede; si tenga presente l'onere notevolissimo rappresentato dal trasferimento di macchinari e dalla collocazione di nuove stigliature.

Se il compenso per la perdita dell'avviamento deve avere una funzione, è necessario che tale compenso sia corrisposto prima del trasferimento dell'azienda, e non dopo, perché la maggior parte delle piccole aziende non sono normalmente in grado di affrontare un trasferimento, che, oltre ad essere dispendioso, blocca — sia pure temporaneamente — ogni ciclo produttivo.

Attualmente, infatti, accade che il compenso per l'avviamento, dato l'*iter* processuale dei giudizi, viene corrisposto dopo quattro o cinque anni.

È necessario, comunque, in una visione completa della tutela dell'avviamento commerciale, che, in ipotesi di sfratto del locatario non moroso, sia consentita la possibilità di ottenere una proroga di tale sfratto.

La legge 28 luglio 1967, n. 628, agli articoli 10 e 10-bis, ha disposto tale provvidenza per i locatari degli immobili destinati ad abitazione, in considerazione del rilevante disagio che deriva ad una famiglia dal dover reperire, in brevissimo tempo, un altro alloggio idoneo, specie per il notevole gravame economico che necessariamente ne deriva.

Dobbiamo, peraltro, porre in rilievo che, se per una famiglia è elemento di notevole disagio uno sfratto sollecitamente eseguito, tanto maggiore è il disagio che uno sfratto provoca in una piccola azienda: la impossibilità di reperire sollecitamente locali idonei

nella zona, la perdita di un avviamento faticosamente e lentamente acquisito, l'onere economico, rilevantissimo, derivante dalla stipula di un nuovo contratto, dal trasferimento della merce, delle stigliature, dei macchinari, la forzosa inattività che comporta una evidente cessazione, sia pur temporanea, di ogni utile, mentre la ditta è ugualmente gravata dall'obbligo di corrispondere retribuzioni e contributi previdenziali ed assicurativi, sono tutte circostanze che impongono la estensione della facoltà di richiedere una proroga anche per le aziende artigiane, al fine di consentire che la disponibilità di un tempo maggiore, per il rilascio dei locali, diminuisca i gravissimi danni derivanti dal rilascio stesso.

Una affrettata riconsegna dei locali può portare alla cessazione della attività aziendale, con incalcolabile nocimento per le famiglie del titolare e dei suoi collaboratori.

Proprio per tali considerazioni il decreto-legge del 23 dicembre 1964, n. 1256, all'articolo 6, conferiva facoltà al Pretore di prorogare l'esecuzione degli sfratti per gli immobili adibiti ad attività artigiane, ad attività commerciali, con un numero limitato di dipendenti, nonché per gli immobili destinati ad attività culturali, di istruzione, sindacali, assistenziali, cooperative, e per gli studi professionali.

Si ritiene opportuno, inoltre, disporre che i contratti di locazione per le aziende artigiane abbiano una durata quinquennale, rinnovabile di quinquennio in quinquennio, salvo disdetta; ciò al fine di consentire ai piccoli operatori economici di lavorare e di produrre serenamente, eliminandosi la continua minaccia dello sfratto.

Solo per una giusta causa entrambe le parti potranno richiedere anticipatamente la risoluzione del contratto.

Occorre, altresì, contenere, anche nell'interesse generale, un indiscriminato aumento dei canoni di locazione: i canoni possono essere contenuti riducendo il costo degli immobili (riduzione del costo delle aree, riforma della finanza locale, nuove modalità di costruzione, investimenti dello Stato nell'edilizia, sgravi fiscali, eccetera).

Tale contenimento dei canoni, peraltro, può essere conseguito anche previa istituzione di una commissione per l'equo canone, o di altro idoneo strumento.

L'attuazione di cautele che impediscano l'indiscriminato e non perequato aumento dei canoni di locazioni è, ad avviso della C.A.S.A., condizione essenziale per consentire che le imprese artigiane non siano gravate di oneri

locativi non proporzionati né all'effettivo valore dell'immobile, ove ha sede il laboratorio, né alla loro possibilità economica.

In conclusione, a parere della C.A.S.A., con il primo gennaio 1970, potrebbe essere attuato lo sblocco delle locazioni, a condizione che, per gli immobili destinati a laboratori artigiani, il relativo provvedimento preveda contemporaneamente quanto segue:

a) la riforma della legge sulla tutela dell'avviamento commerciale, in modo da dare a questo istituto un contenuto concreto;

b) la durata quinquennale del contratto di locazione;

c) la istituzione di uno strumento che consenta la determinazione di equi canoni di locazioni;

d) la introduzione, anche per gli immobili destinati a laboratori artigiani, delle medesime possibilità di proroga dello sfratto stabilite per gli immobili destinati ad uso di abitazione.

**PRESIDENTE.** Ringrazio l'avvocato Michetti per la sua dettagliata relazione e do la parola al rappresentante della Confederazione nazionale dell'artigianato.

**MANCINI (C.N.A.).** Signor Presidente, a nome della Confederazione nazionale dell'artigianato, che mi onoro di rappresentare, vorrei ringraziarla di questa consultazione, considerata da noi certamente necessaria, ai fini di poter giungere ad un'organica sistemazione del complesso problema delle locazioni.

Come ha fatto già il collega che mi ha preceduto, vorrei leggere la breve nota, che poi lascerò al Presidente stesso.

La scadenza delle norme contenute nella legge 12 febbraio 1964, n. 4, ripropone ad una parte considerevole, di 1.200.000 aziende artigiane, una situazione di profondo disagio e di incerte prospettive.

È abbastanza noto come nell'approssimarsi delle scadenze precedenti, centinaia di migliaia di laboratori artigiani siano stati investiti da una autentica ondata di ricatti, pressioni, di richieste indiscriminate di aumento del fitto, di intimazioni di sfratto.

Particolarmente allarmante risulta la situazione dell'artigianato dei servizi situati nei centri storici. Molti artigiani, per non sottostare al ricatto dell'aumento, si troveranno, di fatto, costretti ad abbandonare i locali nei quali esercitano da anni la loro attività, di rompere il rapporto con la loro clientela, di cominciare da capo in un ambiente diverso

l'incerta e spesso sofferta esperienza di un nuovo avviamento aziendale.

Alla Commissione speciale fitti non sfuggerà di certo l'insieme delle difficoltà che la azienda artigiana è costretta ad affrontare e a superare per poter sopravvivere o comunque affermarsi.

Basti ricordare: il carico fiscale ancora eccessivo, le spese esose della mutualità, la pesantezza degli oneri sociali, la difficoltà di accedere al credito agevolato, gli eccessivi costi della assistenza obbligatoria, i prezzi speculativi di alcune materie prime e dei semilavorati, il costo dell'energia elettrica, le difficoltà sempre operanti per un più esteso rapporto con il mercato. Ci si renderà conto della somma dei problemi e delle preoccupazioni che la categoria deve quotidianamente affrontare.

Un aumento indiscriminato del fitto dei locali adibiti ad attività artigiane, un ritorno al regime liberistico, determinerebbe nel prossimo anno un vero trauma nei bilanci aziendali di migliaia di imprese artigiane.

Il superamento della normativa vincolistica rappresenterebbe nell'attuale situazione uno stimolo ad un rialzo generale dei fitti con la conseguente decurtazione di una considerevole aliquota di reddito spettante alla categoria.

Particolarmente pesante risulterebbe la situazione nelle zone alluvionate o comunque disastrose da calamità naturali; dove l'artigianato ancora oggi sopporta le conseguenze di tragici eventi.

Si consideri che a Firenze, mentre i proprietari di immobili hanno ottenuto contributi pari al 70 per cento del danno subito, per gli artigiani, contrariamente alle promesse elargite dalle autorità nei giorni successivi al disastro del novembre 1966, ci si è limitati alla erogazione di prestiti; non si è concesso alcun sollievo di rilevante importanza per quanto attiene l'imposizione fiscale, mentre - quasi per ironia - gli artigiani sono tenuti a pagare tributi a favore degli alluvionati.

Dopo ben 14 provvedimenti di legge via via approvati sul problema dei fitti, questa Confederazione considera necessario che non si giunga alla scadenza del 1969 con un ennesimo e provvisorio « provvedimento-rapprezzo » teso a rinviare, ma non a risolvere il complesso problema delle locazioni.

Alla legge 12 febbraio 1969, n. 4, è indispensabile che segua un provvedimento che disciplini organicamente il rapporto locatizio in Italia.

Ad avviso della Confederazione, il regime vincolistico deve essere in linea di principio superato, poiché rappresenta una anacronismo determinato da particolari situazioni del passato. Ma i vincoli non possono essere superati esponendo inquilini, artigiani, piccoli esercenti, ai fenomeni di un mercato edilizio, ancora oggi governato da elementi speculativi e parassitari.

Non si può prescindere dal fatto che la situazione edilizia e urbanistica risulta essere profondamente compromessa da fenomeni che sono a monte delle odierne realtà.

L'assenza di una riforma urbanistica moderna, la carenza o l'invecchiamento di piani regolatori che spesso non hanno trovato attuazione, la mancata utilizzazione delle aree poste a disposizione per la edilizia residenziale dalla legge 167, la crisi della finanza locale che impedisce ai comuni di provvedere alle opere di urbanizzazione, l'insignificante impegno dell'edilizia pubblica che dal 23,3 per cento del 1959 è scesa al 6,71 per cento nel 1967-68 in rapporto agli investimenti complessivi operanti nel settore delle costruzioni; la non utilizzazione dei fondi disponibili della GESCAL, la necessità di unificare finanziamenti ed enti preposti alla edilizia economica e popolare, sono questi alcuni fondamentali problemi dai quali non è possibile prescindere se si intende risolvere in modo organico il problema in discussione, rimuovendo le cause che hanno condotto all'attuale caos nel settore delle locazioni.

È nell'ambito di questa visione complessiva dei problemi che si debbono muovere i provvedimenti immediati atti ad affrontare la stessa scadenza del 31 dicembre 1969.

La C.N.A. sostiene, pertanto, la necessità che si approvi quanto prima una legge che stabilisca:

1) l'equo canone così come è stato fatto nel 1962 per i fondi rustici.

Il parametro che potrebbe essere assunto nel definire il livello del canone è la rendita catastale opportunamente rivalutata, sulla quale si basa il sistema impositivo attinente l'immobile urbano;

2) adozione di contratti pluriennali per le aziende artigiane e altre attività professionali.

Per le nuove aziende artigiane la durata del contratto dovrebbe essere rapportata al periodo di ammortamento del valore degli impianti fissi e dell'attrezzatura di laboratorio, in modo da difendere le attività professionali nel periodo più critico dell'avviamento aziendale. A questo scopo, si consideri l'ele-

vato costo di allacciamento della energia elettrica;

3) la giusta causa nelle disdette dei contratti, definendo una precisa e limitata casistica.

Questo assieme di misure concilia due esigenze:

a) di garantire al locatario di lavoratori artigiani la permanenza nel locale ad un fitto equo, e quindi la stabilità aziendale;

b) di corrispondere al locatore un fitto che non nega al capitale investito una giusta remunerazione.

Nel contempo, prevedendosi, per effetto delle suddette misure, almeno provvisoriamente, un certo riflusso della iniziativa privata nel settore delle costruzioni, si rende quanto mai urgente:

a) un maggiore impegno dell'iniziativa pubblica al livello almeno delle indicazioni previste dal piano quinquennale (25 per cento degli investimenti, 500 miliardi di investimenti annuali).

Particolare attenzione dovrebbe essere rivolta dagli enti preposti all'edilizia pubblica affinché prevedano, in base ad una precisa normativa, la progettazione di locali da adibirsi ad attività artigianali di servizio nei nuovi agglomerati residenziali;

b) la installazione di villaggi artigiani in aree infrastrutturate ed adeguatamente collegate ai centri abitati e alle zone di intensa industrializzazione.

Queste sono le proposte che, a richiesta della Commissione speciale fitti, la C.N.A. ritiene opportuno formulare sia pure sommariamente per una organica soluzione del problema delle locazioni e per una sana ripresa dell'attività edilizia del paese.

**PRESIDENTE.** Ringrazio il signor Mancini per la sua relazione e do la parola al rappresentante della Confederazione generale italiana dell'Artigianato, dottor Quercia.

**QUERCIA (Confartigianato).** Anche noi ringraziamo per la convocazione che rende possibile manifestare la nostra opinione su un problema di così grande importanza, di fronte a questo alto consesso.

Per quanto riguarda le locazioni artigiane, attualmente, in Italia, ci troviamo nella posizione in cui si trovano gli altri in quanto il regime vincolistico verrà a scadere anche per noi il 31 dicembre del corrente anno. Siamo quindi preoccupati di vedere che cosa succederà dopo questa data così fatidica. Di date simili ce ne sono state molte e si sono

risolte tutte con successive proroghe: si pensa, però, che questa volta si possa arrivare ad una legge organica. Dobbiamo riconoscere che la locazione commerciale e artigiana si differenzia dalla locazione per abitazione perché evidentemente, l'operatore economico non fa dell'immobile un uso assolutamente personale; egli vi esercita, sì, un'attività dalla quale ritrae un reddito, ma, nello stesso tempo, adempie una funzione che si innesta nel complesso della società organizzata con la funzione produttiva, quella commerciale, quella dei servizi. Svolgiamo quindi una funzione di interesse, direi, se non pubblico, certamente generale. Pensiamo che questi contratti di locazione non possano essere affidati all'alea del proprietario in senso lato, cioè nel senso che il proprietario possa, in ogni momento, licenziare gli artigiani o i commercianti che hanno fatto degli investimenti nelle loro imprese e che debbono fare degli ammortamenti.

In linea di principio, quindi, riteniamo - e penso siano d'accordo anche i commercianti - che si debba dare a questo particolare tipo di locazioni, una durata poliennale che potrà essere stabilita in 5 o 6 anni; durata poliennale che, appunto, garantisca all'operatore economico la permanenza nel locale così che egli riesca a formarsi una clientela e ad ammortizzare gli impianti.

Ciò posto potremmo trovare anche una soluzione intermedia, che non sia il rinvio del blocco delle locazioni, ma che riesca ad attuare un passaggio dal regime vincolistico attuale a quello successivo del contratto poliennale.

Nello stabilire la durata pluriennale dei contratti, il provvedimento potrebbe sancire altresì che per i conduttori a fitto vincolato siano già trascorsi due o tre anni del periodo pluriennale in modo da innestarli nel nuovo sistema, senza improvvise rotture.

I canoni resteranno pertanto in vigore nel periodo restante, e cioè fino allo spirare del poliennio previsto.

Successivamente il canone si stabilisce liberamente tra le parti, con possibilità, in caso di contestazione, di ricorso al pretore per la soluzione delle controversie.

Questa potrebbe essere una soluzione eventuale, da adottare come principio.

Per quanto riguarda l'importante settore degli artigiani con laboratorio in casa, i problemi sono stati già risolti dalla precedente legislazione.

Difatti, la legge n. 1521 del 1960 prevedeva che, quando i locali adibiti a laboratorio

non superano i due vani, si doveva seguire il regime delle abitazioni. La legge n. 628 del 1967 prevede che i locali di abitazione usati come laboratorio non vengono calcolati ai fini dell'indice di affollamento.

Per quanto concerne l'avviamento commerciale, condivido pienamente le tesi sostenute dai colleghi che mi hanno preceduto.

Abbiamo avuto la legge del 1963, ma essa è stata svuotata di contenuto dalla Magistratura, alla quale ci inchiniamo riverenti, pur convinti che vi poteva essere una interpretazione diversa.

La norma, infatti, dice che il compenso per la perdita dell'avviamento è un diritto dell'uscente e che la misura massima è di 30 mensilità del canone che si può realizzare dall'immobile.

La misura del compenso si rapporta anche all'utilità del locatore. In prima linea vi è il principio del diritto del commerciante, o artigiano, di essere risarcito per la perdita dell'avviamento subita a causa della cessazione del contratto di locazione. E questo principio viene intaccato quando si fa prevalere l'utilità del locatore. Una riforma della legge potrebbe essere prevista dalle nuove norme sulle locazioni, come è stato richiesto dalla nostra organizzazione.

In sostanza, è necessario sancire che il compenso per la perdita dell'avviamento commerciale compete al conduttore in ogni caso. Qualora insorgano contestazioni sulla misura di tale compenso, si può ricorrere al magistrato.

Siamo contrari al puro e semplice sblocco dei fitti, senza la condizione di assicurare un compenso per la perdita dell'avviamento, commerciale o artigianale.

Per quanto riguarda la questione dell'equo canone, la nostra confederazione non è contraria, in linea di principio.

Bisogna tener presenti le varie difficoltà. È stato accennato a parametri fiscali. Conosciamo abbastanza bene, purtroppo, il sistema fiscale italiano, e siamo convinti, quindi, che gli indici ed i parametri fiscali potrebbero far apparire ribaltate talune situazioni.

Le rendite catastali sono piuttosto basse: è un indice vecchio, che non riflette più la situazione reale, senza contare gli immobili non censiti.

D'altra parte, si rischia di tener conto anche delle capacità dell'artigiano, ossia del reddito che l'artigiano ricava dalla sua bottega.

Per quanto riguarda la ricchezza mobile, ci sono lunghi periodi di prescrizione nel

nostro sistema fiscale ed è lento il meccanismo dei ricorsi. Le contestazioni non finirebbero mai.

Un'ultima considerazione. Gli artigiani sono interessati anche al problema dell'edilizia, poiché essi stessi, per grandi categorie, partecipano alle costruzioni, talvolta come piccoli costruttori veri e propri, ma più spesso come installatori di impianti, riparatori, ecc.

Una parte delle nostre categorie, quindi, è interessata allo sviluppo dell'edilizia. Pertanto, si desidera essere protetti nella qualità di locatori, ma, in certo senso, di non essere abbandonati nella qualità di operatori economici dell'edilizia.

**PRESIDENTE.** Abbiamo ascoltato le relazioni di tre delle quattro associazioni invitate, i cui rappresentanti ringraziamo ancora una volta per la cortese collaborazione.

Diamo inizio ora alla serie delle domande e delle osservazioni da parte degli onorevoli colleghi.

**OLMINI.** I rappresentanti delle organizzazioni si sono limitati ad esporre taluni punti fermi. Vorrei chiedere la loro opinione per un approfondimento di determinate questioni.

Prima domanda. Tutte le organizzazioni sono favorevoli ad una nuova legislazione dell'avviamento commerciale. Tuttavia, nessuna di esse ha indicato i parametri o i criteri da adottare. Quali parametri, quali criteri, quali punti fermi esse ritengono di dover stabilire, per garantire che allo sfrattato artigiano venga corrisposto un compenso da parte del locatore?

Una seconda domanda è quella che riguarda l'equo canone. C'è un'affermazione di principio, mi pare generale, da parte delle confederazioni; ma c'è stata una confederazione che ha indicato il parametro catastale moltiplicato per un coefficiente. Altri si sono dimostrati incerti di fronte a questo parametro. Ebbene, se il principio è accolto da parte delle confederazioni, però non sono stati dati punti, elementi, criteri, indicazioni di massima sui quali la Commissione possa lavorare.

Terza domanda. Le confederazioni hanno chiesto contratti pluriennali. La C.A.S.A., mi pare, ha parlato di 5 anni e l'ultima confederazione ha parlato di 3 a 5 anni. Vorrei sentire se questi 5 anni siano sufficienti a garantire non tanto l'ammortamento, ma la stabilità della produzione.

Quarta domanda. Vorrei conoscere se le confederazioni sono in grado di dirci quale

è la media degli sfratti annuali delle imprese artigiane e quale è stato l'incremento dell'aumento degli affitti negli ultimi tre anni.

Quinta domanda. Solo una confederazione ha parlato di iniziativa pubblica nell'edilizia, che provveda a villaggi artigiani o addirittura a laboratori. Sarei lieto di conoscere anche l'opinione delle altre confederazioni. Si crede che l'iniziativa pubblica possa comprendere anche il settore artigiano?

Infine, se la nuova legge richiesta non ci fosse, sono convinti i rappresentanti delle confederazioni che il blocco debba continuare?

**MERENDA.** In occasione dell'ultima proroga che abbiamo approvato recentemente, abbiamo esteso la proroga non soltanto al blocco delle locazioni ma anche a quello dei canoni. Ma questo nostro intervento, diretto ad ottenere anche la proroga del blocco dei canoni di locazione, evidentemente non poteva essere fine a se stesso. Aveva ed ha un significato di norma transitoria per il raggiungimento di un determinato obiettivo.

L'obiettivo si raggiunge nella misura in cui lo Stato, il Governo, il Parlamento sono in grado di adottare delle misure capaci di risolvere alla radice, a monte, il problema dell'edilizia. Io non posso non essere d'accordo con coloro che hanno auspicato il maggiore intervento dell'iniziativa pubblica per quanto riguarda non soltanto iniziative dirette alla costruzione di edifici adibiti ad attività artigiane e commerciali, ma anche ad incrementare, incentivandole, iniziative private.

Questo premesso, mi pare che equo canone, durata pluriennale, avviamento commerciale siano in sostanza i tre strumenti, forse alternativi e forse concomitanti.

Ed ora vorrei sapere se le organizzazioni sindacali ritengono che l'attuale legislazione per l'avviamento commerciale è sufficiente o abbisogna assolutamente di una modifica, di ammodernamento.

Durata pluriennale dei contratti. Riten- gono le organizzazioni che questi provvedimenti siano sufficienti a coprire quel lasso di tempo, quella *vacatio* fino al raggiungimento dell'obiettivo principale di cui abbiamo parlato prima?

Equo canone. Io mi rendo conto anche delle osservazioni fatte dall'avvocato Quercia a proposito delle difficoltà che, indubbiamente, si incontrano nella individuazione di un parametro e mi rendo anche conto delle considerazioni che possono esser fatte allorché si considerano gli artigiani nel quadro della conciliazione dell'interesse degli



artigiani come locatari e come operatori, sia come costruttori, sia come parte di un più grosso complesso di operatori economici.

Ad ogni modo, una cosa è certa, che ci troviamo di fronte ad una esigenza indilazionabile: trovare uno strumento che ci consenta di coprire questo arco di tempo che va dalla situazione attuale, sia pure coperta a metà con la legislazione di blocco dei fitti e dei canoni, al momento nel quale riusciremo, come, quando, e in che maniera, a raggiungere quell'obiettivo che ci darebbe una maggiore tranquillità.

Vorrei sapere se, da parte delle organizzazioni sindacali, vi è una coincidenza a questo proposito, nell'indicare non alcuni strumenti alternativi ma uno strumento unico che offra la migliore garanzia per la copertura di questa area di tempo. In sostanza, se vi potesse essere qualche strumento idoneo sul quale vi possa essere la confluenza di tutte le organizzazioni sindacali della categoria per quanto attiene alla copertura di questo arco di tempo. Ciò darebbe conforto alla Commissione speciale che potrebbe dirigere tutti i suoi sforzi al raggiungimento di questo obiettivo che consentirebbe a sua volta il raggiungimento dell'obiettivo finale.

QUILLERI. Due domande: se si è riusciti a sapere il numero degli artigiani che sono nel blocco del 1947 e poi una domanda nella domanda: se è possibile avere una indagine, sia pure grossolana, sulla individuazione geografica nelle città di queste botteghe artigiane perché è mia sensazione che gli artigiani che sono andati al di fuori dei centri storici delle città sono certamente, ormai, al di fuori dei blocchi ed hanno seguito le migrazioni periferiche che le città hanno avviato lungo l'ordine urbanistico. Se ciò fosse vero, vuol dire che sono rimasti nelle città, con quei blocchi, artigiani che risiedono in quei quartieri che vorremmo risanare, quindi, in definitiva, il blocco, un equo canone, i contratti poliennali, andrebbero ad impedire quello che è il risanamento di certe zone delle città e del quale esse abbisognano.

Ho poi sentito accennare ai problemi della intera categoria, cioè ai gravami fiscali. Si è perfino accennato ai gravami dell'allacciamento dell'energia elettrica. Ora, questo esula dal problema. Se questa categoria ha bisogno di incentivi, ha bisogno di essere posta in condizione di operare meglio, si ha allora un problema di sgravi fiscali che è un problema di natura completamente diversa ma se vogliamo rimanere nel problema partendo dall'origine, - cioè: blocco dei fitti, blocco delle

botteghe artigianali collegato con quello che si è detto e che, in fondo, queste botteghe sono partecipi dello sviluppo edilizio e tecnologico delle città - evidentemente noi possiamo rifarci ad un equo canone od a contratti poliennali ma non possiamo basarci sull'ammortamento degli impianti; questo ammortamento potrebbe essere la base di un contratto di alcuni anni ma potrebbe essere anche dannoso all'artigiano stesso. Lasciamo una certa fluidità.

PRESIDENTE. Vorrei capire bene.

QUILLERI. A un certo punto, se si vincola il contratto poliennale artigiano all'ammortamento dei suoi impianti fissi o, addirittura, all'allacciamento della energia elettrica si commette un errore; facciamo in modo che l'allacciamento costi meno, che l'artigiano abbia dei gravami fiscali minori ma non andiamo a vincolare il contratto poliennale a quello che è l'ammortamento di un suo impianto fisso perché egli stesso potrebbe trovare condizioni che gli consentano di migliorare i suoi impianti e zone dove ciò potrebbe avvenire meglio.

AMENDOLA PIETRO. Non intendo seguire l'esempio dei colleghi Merenda e Quilleri che, oltre a porre delle domande, anticipano delle risposte. Mi limito a domande pure e semplici. La prima è una domanda di dati alle confederazioni con preghiera, se poi il Presidente lo consente, di un eventuale supplemento per arricchire i dati richiesti.

Desidererei sapere se le confederazioni sono in grado di illuminarci sul divario attualmente esistente, sia in cifra assoluta, sia in percentuale, fra i canoni dei locali bloccati ed i canoni dei locali a regime libero, naturalmente per locali analoghi, vale a dire aventi la stessa ubicazione, la stessa destinazione e la stessa strutturazione.

In secondo luogo desidererei sapere se le confederazioni sono in grado di illuminarci sugli effetti che aveva prodotto, nel corso del 1968, la prospettiva, che a quell'epoca era prospettiva reale, di sblocco alla data del 31 dicembre 1968, vale a dire quali richieste di aumento vi erano state in previsione di quella scadenza ed anche qui in cifra assoluta ed in percentuale. Queste le domande che rivolgo a tutte le confederazioni.

Vi è, invece, una domanda, non provocatoria, che rivolgo all'avvocato Michetti. Se ho ben capito, l'organizzazione rappresentata dall'avvocato Michetti ha dichiarato la sua posizione favorevole allo sblocco, però a de-

terminate condizioni, subordinando lo sblocco ad un pacchetto di condizioni, vale a dire la nuova legge sull'avviamento commerciale la quale deve essere tale da consentire a chi viene disdettato di far fronte a tutte le spese per il trasferimento ed il nuovo impianto nel nuovo locale; la durata pluriennale (quinquennale si è detto) del nuovo contratto di locazione; la estensione anche a queste locazioni della proroga così come per gli alloggi, in modo che il trasferimento non avvenga bruscamente, repentinamente, e poi la fissazione di un equo canone per la nuova locazione.

Vorrei domandare, quindi, al dottor Michetti, se, per la sua organizzazione, la formazione dell'equo canone è una condizione tassativa. L'equo canone, poi, deve concernere tutte le locazioni, sia quelle a regime bloccato che quelle a regime libero? In sostanza, se si realizzano le altre tre condizioni, poste dal dottor Michetti, e non si realizza la suddetta quarta condizione, qual è la sua opinione in merito al problema dello sblocco?

Se il Parlamento non fosse in grado di deliberare sul congegno dell'equo canone, l'organizzazione rappresentata dal dottor Michetti ritiene che non vi sia altra alternativa, se non la proroga del blocco e la eventuale estensione del blocco stesso anche ai locali oggi a regime libero? La stessa organizzazione quale proposta suggerisce, o si riserva di suggerire, in relazione alla possibile e realistica formazione dell'equo canone?

GREGGI. Vorrei chiedere qualche dato preciso, se possibile, sugli aspetti quantitativi del problema in esame. Vorrei sapere, cioè, quanti artigiani lavorano in locali di proprietà, quanti in affitto bloccato e quanti in affitto libero. Mi pare che tale situazione non dovrebbe essere analoga a quella delle abitazioni.

Altra domanda, che riguarda non direttamente il problema, ma è importante: nelle nuove zone di espansione delle grandi città, le aziende artigianali hanno difficoltà a reperire i locali, a condizioni possibili, oppure no? Cioè, urbanisticamente, la estensione delle città tiene conto delle esigenze degli impianti commerciali e artigianali, oppure no?

Una osservazione. Forse converrebbe da parte della Commissione, o almeno da parte mia, esaminare più attentamente la dinamica del fenomeno degli affitti, per quanto concerne il settore artigianale, ed altrettanto per il settore commerciale. Mi pare che sia chia-

ra, a differenza della situazione delle abitazioni, l'esigenza di una tutela dell'azienda artigianale. Su tale punto mi pare che siamo tutti concordi.

L'attività artigiana deve anche essere legata al luogo, in quel certo locale d'affitto, dove si esercita in un dato momento? Mi pare, infatti, che il problema dell'artigiano si ponga soprattutto quando nella sua zona è in atto un fenomeno di trasformazione sociale ed urbanistico della zona stessa. Quindi, se da un lato è giusto tutelare l'azienda artigianale, dall'altro è opportuno anche rispettare l'esigenza che la trasformazione della zona, per mille fattori spontanei, abbia effettivamente luogo. In definitiva, un proprietario tende ad aumentare il canone di affitto di un artigiano, quando, in quegli stessi locali, è pronto ad insediarsi un altro esercizio, artigianale o commerciale, che risponda di più alle esigenze nuove che si stanno creando in quella determinata zona. È dovere del legislatore, quindi, tener conto di tali esigenze, direi, di interesse pubblico.

Nel caso delle abitazioni, invece, i fenomeni sono diversi, ed anche le esigenze sono diverse, di interesse più privato che pubblico, sotto certi aspetti. Nel caso dei locali in affitto alle aziende artigianali e commerciali, mi pare, quindi, che si debba tener conto di una naturale dinamica della zona, urbanistica e sociale, per cui, da un punto di vista sociale, si dovrebbe favorire la trasformazione stessa, più che bloccarla, sia pure per quattro o cinque anni.

Vorrei sapere l'opinione delle organizzazioni presenti, in proposito.

CALVI. Vorrei avere una precisazione piuttosto importante. Le organizzazioni artigiane inquadrano tutti gli artigiani, ma mi pare che tra di essi vi sia una omogeneità molto relativa. Sono convinto che una parte degli artigiani non ha interesse al blocco dei fitti, poiché ritiene i suoi locali troppo stretti, e va a cercarne di più ampi in un'altra zona. Per esempio, mi riferisco al meccanico, al carrozziere, all'orefice. Il sarto, o il calzolaio, invece, preferiscono molto probabilmente rimanere al loro posto rionale. Vorrei sapere, quindi, se le organizzazioni distinguono gli artigiani a seconda delle loro caratteristiche e delle loro esigenze particolari, poiché di tale fatto bisogna tener conto nella difficile questione che dobbiamo risolvere.

Naturalmente, non dobbiamo dimenticare le esigenze di ordine generale.

**PRESIDENTE.** Poiché nessun altro deputato desidera intervenire, riassumo in breve le domande fatte, allo scopo di facilitare le risposte dei rappresentanti delle organizzazioni.

Sono stati richiesti dei dati e delle notizie circa gli sfratti e l'incremento degli affitti, nonché sul rapporto fra gli artigiani che esercitano in locali di proprietà e quelli in locali di affitto, libero e bloccato; se tale fenomeno è più emergente nelle città, e in quali località del paese; sulla distinzione fra i canoni bloccati e quelli liberi e sugli effetti, previsti e constatati, in merito alla situazione del blocco generale dei fitti al 31 dicembre 1968.

Poi ci sono richieste di natura più generale. Quali sono le categorie che sentono maggiormente questo problema e quali, invece, quelle che possono eventualmente non sentirlo. Problemi di natura generale sono stati posti dagli onorevoli Quillieri e Greggi, circa un certo conflitto che vi sarebbe tra la necessità di tutelare anche sul posto le attività artigiane e l'opportunità che, viceversa, certe zone siano urbanisticamente risanate.

Poi si è anche chiesto se le confederazioni abbiano più precise prospettive riguardo ai parametri per l'avviamento commerciale, per l'eventuale introduzione dell'equo canone, per il tipo di contratto, particolarmente per la durata del contratto. Quale sia la politica richiesta all'iniziativa pubblica o di sostegno dell'iniziativa privata riguardo all'edilizia a servizio dell'artigianato. Se questi strumenti citati prima siano un pacchetto tutto insieme o se possono essere ridotti a uno o due strumenti.

Infine, una domanda specifica posta alla C.A.S.A. dall'onorevole Amendola Pietro: se sia ancora tutto un pacchetto quello che voi avete proposto o se di questo pacchetto, riguardo all'opportunità di arrivare alla liberalizzazione del mercato, ci siano alcuni punti assolutamente inderogabili ed altri meno impegnativi.

Essendo ora arrivato l'avvocato Catala, della C.L.A.A.I., credo sia opportuno, prima di passare alle risposte, ascoltare la sua relazione.

**CATALA (C.L.A.A.I.).** Siamo convinti della necessità di disciplinare i rapporti di locazione degli immobili urbani, adibiti sia ad uso di abitazione che ad uso di bottega o laboratorio artigiano o commerciale, affinché, pur nel rispetto del diritto o dell'interesse del locatore, venga tutelata la posizione dell'altro contraente, il conduttore.

Le norme di legge succedutesi sin dallo anno 1934, sia pure incomplete, e la presenza di codesta Commissione, costituiscono una prova dell'esistenza e della rilevanza sociale del problema e quindi della necessità che esso venga risolto nel rispetto del nostro ordinamento costituzionale e delle oneste esigenze delle parti contrapposte.

Oneste e legittime esigenze che sembrano consistere, a nostro avviso, nella possibilità, da parte del locatore, di usufruire dell'immobile personalmente o per mezzo dei propri familiari, o di trarre un utile dal capitale che esso costituisce e nella possibilità, da parte del conduttore, di godere dell'immobile con la garanzia della continuità che lo metta al riparo dai capricci del caso o dai disegni di una iniqua speculazione.

Siamo pertanto convinti della necessità di una disciplina dei rapporti di locazione degli immobili urbani che si allontani dal sistema sino ad oggi seguito delle leggi transitorie e provvisorie per arrivare ad una regolamentazione di tutta la materia. Norme di tale genere dovrebbero articolarsi, a nostro avviso, sui due complementari criteri del controllo del canone e del divieto di sfratto senza giusta causa.

Per controllo del canone intendiamo che il canone venga determinato, all'inizio del rapporto, in base a determinati parametri prestabiliti e venga, successivamente, modificato solo in base al variare del costo della vita in relazione, ad es., alle tabelle predisposte dagli enti all'uopo preposti od in base ad altri fattori degni di considerazione. Non ci nascondiamo certamente la difficoltà di recepire un valido parametro sul quale determinare il canone di locazione e ci rendiamo conto che il punto va attentamente considerato.

Una soluzione che, a prima vista, ci sembra possibile, potrebbe essere quella di ricavare il canone dalla percentualizzazione di un tasso equo sul valore dell'immobile come dichiarato in sede di denuncia per l'imposta sui fabbricati.

Il primo elemento, quello del controllo sul canone, non può andare disgiunto dal secondo elemento del divieto di sfratto senza giusta causa, senza il quale il controllo potrebbe venire facilmente eluso.

Anche il divieto di sfratto senza giusta causa appare equo ed attuabile. Quale ragionevole utilità si propone il locatore dal proprio immobile? Evidentemente, di concederlo in locazione o di abitarlo. La giusta causa negli sfratti non impedirebbe la realizzazione dei suddetti fini poiché, se il locatore in-

tende percepire un canone, gli è ovviamente indifferente la persona dell'inquilino. Se invece intende abitarlo, la giusta causa, per se o per i propri familiari in linea retta, gli consente la realizzazione dello scopo.

Ma senza una norma che impedisca lo sfratto determinato da motivi non meritevoli di considerazione non sarà possibile alcuna regolamentazione efficace e nessun controllo del canone ed il conduttore, che si vedrà porre di anno in anno il solito dilemma - aumento o sfratto - sarà costretto a subire un fitto iniquo, e cioè un fitto che nessun altro pagherebbe ma che lui solo « deve » pagare perché egli è in quelle determinate condizioni per cui il rifiutare significherebbe affrontare un danno eguale o maggiore e cioè la polverizzazione di un avviamento faticosamente conquistato, di una somma di impianti costosamente aquisiti, per non parlare poi della necessità di affrontare la spesa di un trasloco che, specie per le macchine di una certa dimensione, costituisce un onere non lieve. Con la conseguenza che quel conduttore sarà costretto, per evitare il peggio, a rinnovare il contratto a condizioni superiori a quelle di mercato e ciò nonostante qualsiasi divieto di aumento che, senza il complementare istituto della giusta causa, sarebbe destinato a rimanere lettera morta.

Né vale a tutelare il conduttore il ricorso alla legge 27 gennaio 1963, n. 19, sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale, la quale dovrebbe consentirgli di essere ricompensato, dal locatore, per la perdita dell'avviamento. La legge si è rilevata di nessuna utilità a seguito di una inesatta formulazione che ne ha tradito lo spirito informatore. Dispone, infatti, la suddetta legge, che il conduttore, artigiano o commerciante uscente, ha diritto di essere ricompensato, dal locatore, per la perdita dell'avviamento che l'azienda subisca in conseguenza di tale cessazione, nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore. Senonché, l'inciso « nella misura della utilità che ne può derivare al locatore » ha portato ad una interpretazione giurisprudenziale limitativa per lo inquilino, il quale avrà diritto al risarcimento solo se potrà provare il vantaggio che il proprietario ha tratto dal rilascio. Ciò limita, ovviamente, il risarcimento al solo caso nel quale il locatore abbia adibito l'immobile, direttamente o locandolo, all'identica attività del conduttore uscente o ad attività strettamente similare.

Per le predette considerazioni, riteniamo che: 1) sia necessario disciplinare i rapporti di locazione degli immobili urbani, adibiti sia

ad uso di abitazione che ad uso di bottega o laboratorio artigiano o commerciale; 2) che la suddetta disciplina debba fondarsi sui due complementari istituti del controllo del canone e del divieto di sfratto senza giusta causa.

**PRESIDENTE.** Ringrazio l'avvocato Catala per la sua esposizione ed invito quindi i rappresentanti delle confederazioni, se lo ritengono, a rispondere alle domande che sono state loro poste.

**DARIDA.** Parlo a nome della Confederazione artigiana sindacati autonomi. Per quanto riguarda la domanda di politica sindacale avanzata sul così detto pacchetto, evidentemente la nostra risposta non può che essere globale. Circa i parametri, noi stiamo prendendo una iniziativa legislativa che stiamo studiando. A proposito dell'avviamento commerciale i problemi essenziali sono tre: 1) estenderlo anche ai casi che la nuova attività non sia strettamente identica a quella precedente; 2) un meccanismo che garantisca l'immediatezza dell'indennizzo o almeno di una parte dell'indennizzo, all'atto del rilascio dei locali; 3) l'aumento dell'indennizzo.

Noi saremmo orientati a considerare le trenta mensilità, non come valore massimo, ma come una base. Si potrebbe partire, per esempio, da venti mensilità. Ad ogni modo, faremo una precisa proposta.

Circa la terza domanda, cioè quella dell'ancoraggio, ci si potrebbe rifare all'ultimo reddito di ricchezza mobile concordato o determinato prima del verificarsi dell'evento. Ma questo lo dico con riserva.

Per quanto riguarda l'equo canone, consideriamo inaccettabile una liberalizzazione indiscriminata che rimetta la definizione degli affitti per gli artigiani al così detto libero gioco del mercato. Evidentemente, il pacchetto si estende a tutte le aziende artigiane, sia quelle a fitto bloccato, sia quelle a fitto non bloccato.

Per quanto concerne l'entità del fenomeno, appare chiarissimo che quasi tutti i laboratori artigiani hanno avuto la disdetta. Del resto, siccome i centri storici delle città sono gremiti di botteghe artigiane, che anzi tendono a sostituirsi alle stesse abitazioni, è evidente che gli affitti sono prevalentemente bloccati.

Il pacchetto in conclusione ha un valore di carattere generale. È ovvio che se non si riesce a realizzare una disciplina più efficace, più pratica, se non si riesce a contenere l'aumento indiscriminato, tanto vale prose-

guire nel blocco dei fitti, considerato ancora come mole minore.

Per quanto riguarda il tipo di attività artigiane interessate del fenomeno è difficile definire con precisione i limiti in cui un esercizio è legato alla zona o è legato ad una chiara fama tale da attirare la clientela. È una indagine difficile. Credo che riguardi poche singole aziende, più che categorie.

MARINO (C.A.S.A.). L'onorevole Calvi ha chiesto se la esigenza di non trasferire la sede del laboratorio sussista per tutte le categorie artigiane in eguale misura.

A nostro avviso, tutte le categorie hanno sostanzialmente la stessa esigenza di continuare ad operare nella zona in cui si sono create un avviamento e ciò vale soprattutto per le categorie dei servizi. Qualche singola azienda potrebbe sentire meno questa necessità; si tratta di aziende la cui attività non è strettamente legata ad una determinata località in considerazione del tipo della sua produzione; altre aziende possono sentire la necessità di trasferirsi nella periferia dei grandi centri specialmente per ragioni di spazio. La esigenza di cui ha parlato l'onorevole Calvi dovrebbe quindi essere valutata con riferimento non a determinate categorie, ma a determinate aziende.

Per quanto riguarda la richiesta di dati, purtroppo in questo momento non siamo in grado di fornirli anche per un motivo di carattere pratico.

Questa riunione, infatti, era stata preannunciata per verso la metà di giugno; noi abbiamo dato inizio ad una indagine presso le associazioni aderenti indicando che le risposte dovevano giungere entro la fine di maggio; non abbiamo, quindi, finora avuto le risposte. Abbiamo la sensazione che nel centro storico delle grandi città gli affitti sono, nella maggior parte, ancora bloccati; fuori dal centro storico, sussistono moltissime locazioni con canone bloccato. Potrei anche dire che, all'inizio di quest'anno, un elevatissimo numero di artigiani ha ricevuto la disdetta o la richiesta di andare a trattare per la stipula di un nuovo contratto per il quale, di norma, si richiedevano sproporzionati aumenti del canone.

Tutto questo ha determinato una situazione veramente grave, anche in relazione alla possibilità per gli artigiani di trasferirsi in zone periferiche, perché in queste zone si trovano sì i locali, ma i canoni richiesti sono molto alti.

La nostra proposta circa la necessità di determinare un equo canone quindi non si riferisce solo ai locali che hanno già il canone bloccato, ma è di carattere generale.

Chiediamo cioè che anche l'artigiano che per la prima volta stipuli il contratto di locazione, abbia una certa garanzia circa la durata della locazione e la misura del canone. Quando parliamo, quindi, dell'equo canone, ci riferiamo ai canoni di tutte le locazioni, le attuali come le nuove, altrimenti verremmo a creare anche una situazione di disparità fra gli artigiani, perché alcuni opererebbero con affitti relativamente bassi ed altri con affitti molto più alti. È una questione di equità.

Ripeto quanto ha già detto il nostro Presidente che, per noi, almeno tre sono le condizioni necessarie per pervenire alla cessazione del blocco: equo canone, riforma dell'avviamento e durata pluriennale del contratto.

Questi sono tre punti irrinunciabili. Per quanto riguarda poi la proroga del rilascio del locale a sfratto avvenuto, si tratta di un problema che può essere approfondito, ma le tre condizioni alle quali si è accennato sono essenziali. Se nella nuova legge non potessero essere introdotte, allora chiederemmo il mantenimento dei vincoli attuali.

QUILLERI. C'è anche il blocco dei prezzi degli artigiani.

MARINO. È un problema che può essere studiato e che comporta ovviamente il preventivo blocco di tutti gli elementi che determinano i costi di produzione (oneri salariali, contributivi, fiscali, costo delle materie prime e dei semilavorati, spese generali, ecc).

MANCINI (C.N.A.). Siamo d'accordo su alcuni punti di vista esposti dai colleghi che mi hanno preceduto.

Per quanto riguarda il problema « se il blocco deve continuare o non continuare » nella eventualità che non si giunga ad una disciplina più organica delle locazioni, siamo del parere che il blocco dovrà continuare. Ci rendiamo conto, però, che si tratta di un rimedio precario, ma nella situazione attuale, andare verso un regime liberistico significherebbe creare un trauma insostenibile per la categoria. Si tratta quindi, a nostro parere, di creare tutte quelle condizioni necessarie per poter dire: superiamo il blocco perché abbiamo le fondamentali garanzie che sono necessarie le quali possono essere, appunto, rap-

presentate dall'equo canone; chiederei inoltre l'impegno dello Stato per quanto riguarda la costruzione dei laboratori artigiani. Là dove si costruisce, certo non mancano i locali e ve ne sono anche alcuni sfiti. Ciò, però, non significa che ve ne sia esuberanza. Vi è un problema di costi, di prezzi che non possono essere materialmente affrontati da un parrucchiere, da un sarto, da un verniciatore, da un elettricista. Sorge, pertanto, il problema di precisare i modi e le forme con le quali lo Stato può impegnarsi nell'edilizia economica e popolare per fare nei nuovi agglomerati quanto è necessario per gli insediamenti di attività artigianali.

Credo che non si possa distinguere quale tipo di artigianato è più legato alla clientela e quale meno; di solito tutti gli artigiani vivono tramite un rapporto diretto e consolidato nel tempo con la clientela del posto; se mai si potrebbe fare una suddivisione, ma anche questa abbastanza empirica; l'artigianato dei servizi è essenzialmente collegato alla clientela del posto, come il sarto, il barbiere, il riparatore di calzature, le stesse lavanderie che sono un settore di recente formazione.

Vi è poi un artigianato più produttivo, più collegato ad un lavoro accessorio ai margini di attività industriali. Per questo tipo di artigianato pensiamo si debba andare verso la soluzione dei « villaggi artigiani » come è stato fatto in alcune grandi città (Modena, Reggio Emilia e Bologna).

A me sembra ci si debba avviare verso questa suddivisione di massima.

Per l'equo canone, anche noi siamo del parere che debba essere una misura universale; non può essere limitato alle botteghe artigiane soggette al fitto bloccato.

Per quanto riguarda la questione delle statistiche, vi è una carenza di cui siamo un po' tutti responsabili; una carenza che abbiamo notato nella stesura dei piani regionali di sviluppo. Poche sono le indagini compiute, si è studiato poco, malgrado il fervore di studi che la pianificazione ha comportato. Credo dovrebbe essere impegno tanto dell'ISTAT, quanto delle organizzazioni sindacali e degli organi di Governo, fare in modo di conoscere sempre meglio la realtà di questa categoria.

Per ora esprimiamo solo fenomeni che riusciamo a recepire e che presentano una dimensione abbastanza estesa, però non sappiamo dire se questi fenomeni riguardano il 50 od il 70 per cento del nostro settore. Potrei citare il caso di Siena, dove negozi di barbiere situati nel centro storico hanno registrato aumenti degli affitti che sono passati in

questi due ultimi anni, da 12-13 mila lire, a punte massime di 57-70 mila lire. È questa una delle pochissime risposte che mi sono giunte in base all'indagine affrettata di cui ha parlato anche l'avvocato Marino e che non abbiamo potuto sviluppare anche a causa del disservizio postale.

**PRESIDENTE.** Saremmo grati anche a loro se, avendo dei dati significativi dal punto di vista statistico, potessero fornirceli in un momento successivo.

**GERMOZZI (Confartigianato).** Vorrei precisare il mio pensiero, tentando di rispondere nello stesso tempo agli onorevoli deputati che hanno rivolto delle domande.

Noi non abbiamo potuto approfondire il problema, come ha detto il collega Mancini, ma esso era all'esame degli organi responsabili della confederazione da me rappresentata. Ci eravamo proposti anche delle soluzioni. La questione della durata dei contratti ci è sembrata una delle condizioni primarie. Non posso precisare subito cinque anni, o dieci anni, per esempio, in relazione al periodo degli ammortamenti dei prestiti che gli artigiani possono richiedere, ma la durata deve essere tale da consentire largo respiro agli artigiani stessi. Quindi, è scartata senz'altro l'ipotesi del contratto annuale, ma sosteniamo la durata pluriennale. In tal senso concordiamo pienamente con la organizzazione della C.A.S.A.

La conservazione del blocco dei fitti, vista sotto il profilo egoistico - scusate il termine - certamente appare all'utente come la soluzione più semplice, poiché egli non sviluppa il discorso e non si prospetta la tematica intorno a tale problema.

La tematica sul mantenimento o meno del blocco dei fitti è stata adombrata, tra l'altro, dall'avvocato Quercia, ed anch'io vi metto l'accento, poiché essa corrisponde ad una realtà che abbiamo esaminato, cioè, ai mestieri strettamente connessi alla zona, ai servizi, a quegli artigiani che hanno goduto in un certo senso del blocco, mentre altri hanno sofferto nella esplicazione della loro attività connessa alla edilizia.

Pertanto, invocherei anch'io la conservazione del blocco, qualora da tutte le azioni che si pensa di intraprendere derivasse un equilibrio tale da determinare precise garanzie per le aziende artigiane.

A questo punto occorre distinguere tra l'artigiano affittuario della casa come abitazione e quello che ha un laboratorio, ove

esplica la sua attività. In quest'ultimo caso, il costo relativo all'affitto costituisce uno degli elementi di notevole peso del costo del prodotto.

In proposito, non dobbiamo dimenticare, nel momento attuale, che l'artigianato fatica molto a mantenersi a galla, data la massiccia avanzata della produzione industriale, né dobbiamo dimenticare il particolare tipo di artigianato che si inserisce nella politica, per esempio, mercantile-esportativa. In quest'ultimo caso a volte ci si trova al limite di rottura, con riferimento ai costi.

Pertanto, ai fini della concorrenzialità, sia interna che estera, occorre valutare bene l'elemento dell'affitto, che pesa notevolmente sulla bilancia dei costi generali.

Non sono affatto d'accordo, nel quadro dello sviluppo della politica edilizia, sulla costituzione di villaggi artigiani. La localizzazione di tutti gli artigiani in una determinata zona porta delle conseguenze notevoli. Se, in tal campo, vi sono dei recenti esperimenti positivi, potrei citare altri esperimenti negativi, che risalgono anche a tempi lontani.

Quando l'onorevole Ivan Matteo Lombardo era ministro dell'industria, si è costruito a Milano, nei pressi di Linate, un villaggio artigiano, nel presupposto di localizzare talune produzioni esportabili. È stato un esperimento disastroso, con una mancanza assoluta di compratori.

Nel quadro della politica edilizia, accennata dall'onorevole Merenda, potremmo parlare, invece, del credito fondiario e dei problemi relativi alle aspirazioni particolari e generali dell'artigianato. In proposito, sono state presentate al Parlamento talune proposte di legge, sulle quali non vorrei soffermarmi.

Tuttavia, come ha sottolineato anche l'onorevole Calvi, le attività artigianali sono legate a talune particolari situazioni, storiche in alcune zone, tradizionali e caratteristiche in altre.

Per esempio, pensare di allontanare dal centro storico di Firenze le attività artigianali caratteristiche, mi sembra un sogno, una irrealtà. Talune aziende non sono facilmente trasferibili alla periferia delle città, e non a causa di una dipendenza di un certo tipo di clientela, o di attività, ma perché fanno parte ormai dell'ambiente naturale. L'ambiente e l'azienda sono caratteristiche che si legano e si completano l'una con l'altra.

Sarebbe interessante conoscere la dinamica, gli andamenti strutturali delle aziende, che poi determinano i trasferimenti delle

stesse. Ma credo che, in materia di statistiche, non possiamo andare al di là dei dati riferiti al numero globale degli artigiani che compongono il corpo sociale dell'artigianato, né siamo in condizioni di dare i dati riferiti al reddito dell'artigianato. È impossibile, altresì, dare i dati relativi ai divari attualmente esistenti tra i canoni dei locali bloccati e quelli dei locali a regime libero.

Una parola, in chiusura, su una domanda precisa, relativa al cosiddetto « pacchetto » della C.A.S.A., che, tra l'altro, facciamo anche nostro, poiché, tutto sommato, non si può parlare di « pacchetto » di una o di un'altra organizzazione, essendo tutti d'accordo sui punti principali. Siamo alla ricerca, invece, dello strumento più adatto, come diceva lo onorevole Merenda, per la loro pratica attuazione.

C'è un discorso per quanto riguarda l'equo canone, che forse può differenziarci nei particolari. Per esempio, l'equo canone nei locali di nuova costruzione nelle zone periferiche, nelle zone a mercato libero.

Per quanto riguarda la questione dell'avviamento aziendale, dico che questa questione deve essere considerata attentamente, vuoi per quanto riguarda la corresponsione immediata, se è possibile, di quanto è stato stabilito, vuoi per quanto riguarda la commisurazione di questa indennità, che, in un certo senso, deve compensare questo avviamento aziendale che si è perduto in dipendenza del trasferimento dell'azienda da una località ad un'altra.

Infine, l'equo fitto sarei alieno dal considerarlo legato alla posizione fiscale, per le ragioni già dette dall'avvocato Quercia, per tutte le preoccupazioni che questo può far nascere: non vorrei l'inasprimento di accertamenti, ecc., che forse potrebbero portare a maledire più che a benedire.

In sostanza, posso dichiararmi favorevole ad un sistema che non lasci impregiudicato il diritto dell'artigiano a vedere riconosciuto il danno che subisce, nell'arco delle trenta mensilità, che sarei anche io d'accordo di considerare come minimo. Superato questo minimo, ci sarà la libera trattativa lasciata alle due parti. La legge stabilisce un minimo; e poi tra le due parti ci potrà essere contrattazione.

TURCO (C.L.A.A.I.). Anche la nostra confederazione aveva in animo di esprimere preoccupazione per questo eventuale sblocco dei fitti, tenendo presente che la nostra aspirazione sarebbe che, prima dello sblocco, sca-

turistica da questa Commissione una nuova legge che riformi il tutto.

Quello che a noi sta più a cuore non è tanto la misura del canone, quanto la continuità di usufruire di quel determinato locale dove l'artigiano ha investito tutto quello che ha di capitale per istaurare un tipo di produzione o di azienda. L'eventuale sblocco potrebbe portare ad una richiesta di fitti così alti che l'azienda sarebbe costretta a lasciare il locale e cercarne un altro.

Qui sono state fatte delle domande. Statistiche non ne abbiamo. Citerò solo alcuni dati. Per quanto riguarda l'incremento di affitto, abbiamo avuto casi a Milano del 150 per cento, a Roma del 30-40 per cento. Sono richieste esorbitanti.

L'onorevole Merenda ha introdotto un qualcosa che io non condivido, per quanto riguarda l'iniziativa pubblica. L'iniziativa pubblica dovrebbe essere atta ad incentivare il trasferimento e il decentramento di un certo tipo di artigianato, ma mai a sostituirsi nel creare quei locali idonei per un trasferimento artigianale, in quanto oggi i mestieri sono tanti e ci sono infinite varie altre leggi, oltre a quella sugli affitti. A Roma si sono svegliati i vigili del fuoco. Per lo meno il 90 per cento delle nostre aziende si trovano sprovviste della licenza. Cioè, la licenza è stata sospesa in quanto locali che per venti, trenta anni sono stati idonei per un certo tipo di attività artigiana, oggi, con nuove leggi, non sono più idonei, per cui necessita il trasferimento in altri locali.

Qui sarebbe il caso, invece, che lo Stato intanto si prenda l'onere di certi incentivi per favorire questo decentramento; attualmente essi sono di competenza, invece, dei singoli comuni, i quali, nei piani urbanistici, si sono preoccupati della grande industria, ma non dell'artigianato, del piccolo artigianato che deve rimanere sempre nei limiti della periferia. Quindi, semmai, intervento pubblico per incentivare, per aiutare, ma non per la costruzione di locali, ecc.

**MERENDA.** Mi riferivo all'attuazione di quella norma che già prevede la possibilità di costruire alloggi da adibirsi ad attività artigiane.

**TURCO (C.L.A.A.I.).** Bisogna che l'artigiano sia libero di scegliersi il suo mercato.

Qui si tratta, e l'onorevole Calvi aveva centrato la questione, del fatto che noi artigiani abbiamo oltre cento mestieri ed ognuno di questi mestieri ha le sue necessità. Vi è

un blocco di artigiani legati alla clientela locale, del quartiere; un altro blocco di artigiani non lo è e per il processo tecnologico e per lo sviluppo della azienda sente il bisogno di trasferirsi però, purtroppo, questo trasferimento non lo può operare in quanto non trova sul mercato i locali idonei. I comuni debbono trovare il collocamento per questo tipo di economia di aziende artigiane che non sono trasferibili come l'industria, a 10-20 chilometri dalla città, ma debbono rimanere assolutamente ai margini della città, perché, per quanto abbiano bisogno di nuovo spazio, non possono uscire dalla barriera del comune, dalla cinta daziaria.

Per quanto riguarda la legge che chiediamo, essa non è soltanto una legge che regoli il blocco o lo sblocco dei fitti anteriori al 1947; non siamo contrari ad un regolamento del canone, confermiamo però che è difficile istituire delle commissioni ed istituzionalizzare la commissione o l'organo che deve controllare il canone. Siamo invece per qualcosa che ci assicuri un certo freno a richieste improvvise ed esose, qualunque siano le condizioni nuove che si vengano a determinare. Abbiamo avuto ad Ostia 60 artigiani sfrattati in un solo periodo, addirittura in quattro mesi, senza possibilità per loro di avere dei locali; si è creato un piccolo villaggio ma per soli 10 artigiani, proprio vicino al fiume. Il nostro sindacato si è interessato ed ha costruito in una zona che, per combinazione, il comune aveva previsto per quello scopo.

Quanti sono gli artigiani compresi nel blocco? Direi che non sono molti perché, anche per la continua pressione del locatore, si è arrivati sempre a qualche compromesso.

L'onorevole Greggi ha chiesto dei dati: quanti sono gli artigiani con locali in affitto e quanti li hanno in proprietà. Direi che in proprietà sono pochissimi perché non vi è stata questa possibilità, salvo in qualche città o comune, di incentivare queste acquisizioni di locali per poter esercitare la produzione artigianale.

Bisogna poi tener presente che vi è un certo tipo di artigianato che, assolutamente, non può muoversi dai centri abitati: per esempio l'artigiano che fabbrica chiavi. Quell'artigiano vive soltanto in quella zona, una zona intensiva, in una zona di uffici e non può andare altrove perché altrimenti cessa di vivere.

In ultimo, vorrei richiamarmi sempre al problema della legge sull'avviamento commerciale che deve essere riformata dato che essa non viene mai applicata a causa di quel-



l'inciso che concede l'eventuale pagamento in ragione della utilità che il proprietario ricava.

**PRESIDENTE.** Ringrazio vivamente i rappresentanti delle quattro associazioni artigiane.

I nostri lavori proseguono con l'audizione dei rappresentanti del mondo commerciale, e precisamente della Confederazione generale italiana del commercio e del turismo e della Unione confederale italiana commercianti.

Li ringrazio per essere intervenuti e per la preziosa collaborazione che danno ai fini della nostra indagine, mediante dati e indicazioni circa le possibili soluzioni del problema delle locazioni nel nostro paese.

Iniziamo per ordine alfabetico. Il rappresentante della Confederazione generale italiana del commercio e del turismo, dottor Porena, ha facoltà di svolgere la sua relazione.

**PORENA (Confcommercio).** Onorevole Presidente, siamo noi a ringraziarla di questo incontro, che ci permette di esporre le nostre idee su un problema tanto importante. Da parte mia, cercherò di esporle nel più breve tempo possibile.

Noi abbiamo predisposto uno schema di proposta di legge sulla disciplina delle locazioni commerciali, che ora illustrerò, prima di consegnarlo al segretario della Commissione. In sostanza, tale progetto è sufficientemente definito nei principi informatori. Esso muove da una preoccupazione: quella di assicurare per quanto possibile una certa stabilità al rapporto locatizio del conduttore commerciale. Il discorso si potrebbe ugualmente adattare anche agli artigiani, ma, poiché rappresento la categoria dei commercianti, mi riferisco a questi ultimi.

A che serve la stabilità di tale rapporto locatizio? Principalmente, per favorire ogni iniziativa di ammodernamento, come tutti auspichiamo. Infatti, se si deve procedere a degli investimenti, talvolta anche rilevanti, per migliorare un negozio o un esercizio pubblico, e non si ha la prospettiva, poi, di poter rimanere nell'immobile per un congruo numero di anni, gli esercenti si astengono dal fare tali operazioni.

Pertanto, risulta evidente una certa connessione fra tale problema e quello più ampio, del quale, però, non è il momento di parlare, riguardante il rinnovamento dell'apparato distributivo, che sembra essere negli auspici di tutti.

L'organizzazione che rappresento, quindi, pensa che una disciplina organica dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad attività commerciali dovrebbe fondarsi sulla affermazione del principio del contratto poliennale, già contemplato, del resto, da talune legislazioni europee (Belgio, Francia, Inghilterra).

In particolare, il suddetto contratto di locazione dovrebbe avere una durata ordinaria non inferiore ad anni cinque.

Una più breve durata potrebbe essere consentita soltanto nel caso che l'attività commerciale da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere temporaneo e transitorio. Per esempio, per mostre, esposizioni, vendite all'asta, ecc.

Oltre i normali rimedi di risoluzione del contratto, previsti dal codice civile, dovrebbero essere rigorosamente limitati i casi in cui sia consentito ad entrambe le parti di recedere dal contratto prima del compimento del quinquennio. Tali casi possono ricondursi a due sole ipotesi: per il proprietario, l'effettiva intenzione di voler demolire l'immobile per ricostruirlo; per il conduttore, la cessazione dell'attività commerciale per cause indipendenti dalla sua volontà (morte, fallimento, ritiro forzato dal commercio, ecc.).

Pertanto, è la legge stessa che dovrebbe considerare per i suddetti contratti una durata di cinque anni, prevedendone il rinnovo per altri cinque.

Per quanto riguarda il canone, allo scopo di assicurare tra le parti un equilibrio economico, data la lunga durata del rapporto, sembra equo ed opportuno ancorare il canone iniziale, liberamente determinato dalle parti, alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita.

Anche al rinnovo del contratto il canone dovrebbe essere concordato liberamente dalle parti. In caso di mancato accordo, si dovrebbe ammettere la possibilità di far determinare quest'ultimo canone dal pretore, secondo i principi di equità.

In altre parole, nel corso dei primi cinque anni, dovrebbe essere stabilita una clausola di adeguamento monetario, una specie di scala mobile dei fitti, per assicurare, direi, la costanza del valore reale del canone concordato. Quindi, l'affitto dovrebbe seguire la svalutazione della moneta.

Al termine dei cinque anni, al momento del rinnovo, le condizioni di mercato potrebbero essere diverse, in termini reali (e non monetari), per cui il valore del canone po-

trebbe essere modificato, cioè diminuito o accresciuto.

La via normale, comunque, è l'accordo tra le parti. In caso contrario, come ho accennato, il nostro schema di legge prevede il ricorso al pretore, il quale, con la collaborazione degli esperti, dovrebbe, in sostanza, non proprio giudicare, ma soltanto accertare quale sia il valore di mercato degli immobili, il cui fitto viene contestato.

Per consentire la conversione dei rapporti in corso ai nuovi principi informativi del nostro provvedimento, si rendono necessarie alcune disposizioni di carattere transitorio, le quali dovrebbero applicarsi anche ai contratti in corso stipulati in regime libero (oltre che a quelli a regime vincolato), detraendo, per la determinazione del quinquennio, il periodo già maturato alla data di entrata in vigore della nuova legge, purché, in ogni caso, sia assicurata al rapporto una ulteriore durata di anni due. Il canone stabilito nel contratto in corso potrebbe essere variato per il residuo periodo necessario al compimento del quinquennio, in relazione alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita.

Per i contratti in corso, che siano, invece, sottoposti a regime vincolistico, dovrebbe essere sancita una ulteriore proroga per due anni, con facoltà di ricorrere al pretore per la determinazione del canone. Dopo di che, tali contratti bloccati potrebbero usufruire del rinnovo per un altro quinquennio.

In sostanza, si tratta di raccordare la situazione esistente con la nuova disciplina dei fitti poliennali, con vantaggio di entrambe le parti interessate.

Secondo me, infatti, il vantaggio è soggettivo ed oggettivo.

Da parte del proprietario, infatti, poter fare affidamento per cinque anni, su un inquilino commerciante che paga regolarmente la pigione - infatti, se non pagasse, vi sarebbe la immediata risoluzione del contratto - con una clausola di salvaguardia per le eventuali variazioni monetarie e la possibilità di rinnovo per un altro quinquennio, mi sembra che sia un bel vantaggio.

L'accordo sul canone alle condizioni di mercato, poi, può essere visto con favore dall'una e dall'altra parte interessata.

Lo scopo principale, come ho accennato, è di dare la possibilità ai commercianti di adottare quelle iniziative di ammodernamento e di rinnovamento, rese ogni giorno necessarie dalla evoluzione tecnica e sociale.

Si rileva, infine, che, strettamente connessa ad una disciplina organica delle locazioni

è la legge 27 gennaio 1963, n. 19, sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale. A tal proposito, appare necessaria una modifica dell'attuale articolo 4 della citata legge n. 19, concernente il compenso per la perdita dell'avviamento, un istituto che in questi anni non ha dato, direi, delle prove del tutto soddisfacenti.

Pur riservandomi di parlare, su tale argomento, nel prosieguo della discussione, dico che, in particolare, occorre sopprimere il riferimento al noto parametro della « utilità che ne può derivare al locatore », che ha dato luogo a diverse e contrastanti interpretazioni giurisprudenziali, che hanno reso l'istituto assolutamente inoperante per la tutela del conduttore commerciante, in contrasto con la effettiva volontà del legislatore. Affermata, quindi, la norma generale del diritto del conduttore al compenso per la perdita dell'avviamento da lui prodotto, nella misura di trenta mensilità del canone di mercato, si potrebbe ammettere, in relazione ai diversi casi ipotizzabili, la possibilità di far determinare dal pretore, « con equo apprezzamento delle circostanze di fatto », un maggiore o minore compenso.

In coerenza con il principio poliennale introdotto con la disciplina delle locazioni proposta dalla organizzazione da me rappresentata, andrebbe, pertanto, soppressa la proroga biennale prevista dall'ultimo comma del citato articolo 4.

Ringrazio la Commissione per la cortese attenzione.

**PRESIDENTE.** Ringraziamo il dottor Porena per la sua esposizione.

Per la Unione confederale italiana commercianti l'avvocato Zani ha facoltà di svolgere la sua relazione.

**ZANI (U.C.I.C.).** Anch'io, come il collega dottor Porena, desidero ringraziare la Commissione per il gentile invito rivolto alla organizzazione da me rappresentata di intervenire a questa riunione, che sottolinea l'importanza che si dà al problema in esame.

Il problema delle locazioni, relativamente ai locali adibiti ad uso commerciale (in modo particolare, alla vendita al dettaglio) o ad altri usi comparabili (come le attività artigiane, aventi contatto diretto con il pubblico), sta, infatti, assumendo un rilievo sempre più importante nell'attuale situazione economica e sociale, e può condizionare in misura certamente notevole i modi ed i tempi del rinnovamento e dello sviluppo del settore.

Il dato di fatto da cui partire, e che deve considerarsi indiscutibile, è costituito da una tendenza estremamente accentuata verso il rialzo dei canoni di locazione relativi ai locali di cui trattasi, rialzo che non solo non segue il normale incremento del costo della vita, o le modificazioni del valore della moneta, ma supera di gran lunga il già notevolissimo incremento del costo delle locazioni relative agli immobili ad uso di abitazione, o ad altri usi.

Questo incremento particolarmente accentuato assume spesso la caratteristica di una vera e propria « ondata » di aumenti, che giungono persino a far raddoppiare, o triplicare, il precedente canone, senza giustificazioni plausibili, basati esclusivamente sulla consapevolezza che l'esercente è quasi sempre nell'impossibilità di avere scelte alternative.

Denunciando tale situazione, si fa, ovviamente, riferimento non a locazioni in precedenza « bloccate », ma a locazioni che già si fondavano sulla contrattazione di libero mercato.

Né in alcun modo le vigenti norme di legge sono riuscite ad impedire, o a limitare, la gravità del fenomeno.

Absolutamente inoperanti sono le note norme di legge che sono state prorogate a tutto il 1969, per la ragione fondamentale che esse bloccano il canone, ma non i contratti locatizi, per cui nella pratica abbiamo assistito e stiamo assistendo ad una vastissima « ondata » di disdette aventi l'evidente scopo di minacciare lo sfratto per finita locazione nel caso che, in una forma o nell'altra, il conduttore non accetti di corrispondere il nuovo canone richiesto: conferma lampante di ciò è che nonostante la proroga della legge che blocca i canoni, questi sono aumentati come mai in precedenza.

Absolutamente inoperante, se non in rari casi, è poi la nota legge per la tutela dello avviamento, che, sia per la poca chiarezza e l'equivocità del testo, sia per il sempre più definito orientamento della giurisprudenza, può considerarsi del tutto svuotata di ogni efficacia.

Come è noto, infatti, l'esercente, costretto ad abbandonare i locali per finita locazione, dovrebbe essere indennizzato del danno che ne è conseguito non nella misura del danno stesso, ma nella misura del vantaggio che ne consegue a favore del locatore ed alla condizione che un tale vantaggio sia una conseguenza diretta del danno provocato al conduttore, il che significa in pratica che se il proprietario non utilizza il locale per la

medesima attività svolta dal precedente conduttore, non dovrebbe esistere questo legame diretto tra danno e vantaggio e non dovrebbe quindi esistere il presupposto per una qualsiasi indennità per la perdita dell'avviamento subita dal commerciante sfrattato.

Evidente peraltro è il legame che esiste tra il fatto che la legge a tutela dell'avviamento sia inoperante e la possibilità concreta da parte dei locatori di imporre i gravosi aumenti di cui si è parlato in precedenza, proprio perché la minaccia del mancato rinnovo del contratto diventa una minaccia che non comporta in pratica effetti gravosi per i locatori stessi.

Le gravi conseguenze di una tale situazione sono di tutta evidenza e sono conseguenze che non incidono soltanto sulla onerosità delle gestioni delle aziende commerciali nella loro attuale attività, ma che condizionano l'intero sviluppo futuro della nostra rete distributiva.

È da tutti riconosciuta, e lo indica il piano economico nazionale, l'esigenza di un incisivo rinnovamento delle strutture commerciali e tra esse quelle attinenti al settore della distribuzione al dettaglio; di un tale necessario rinnovamento noi siamo convinti sostenitori, muovendoci in tale direzione non soltanto sul piano dell'affermazione di principio, ma anche e soprattutto su quello delle iniziative a livello operativo, ben fermi però nella nostra impostazione di fondo rivolta a perseguire il risultato che di un tale rinnovamento le piccole e medie aziende ed i ceti medi commerciali non devono essere le vittime, con gravi conseguenze economiche e perturbazioni sociali, ma la forza protagonista.

Una politica di rinnovamento e ammodernamento delle strutture distributive, che non debba prevedere lo schiacciamento dell'attuale sistema da parte di nuove forze di emanazione capitalistica, industriale o finanziaria, comporta necessariamente tutta una serie di iniziative nei campi più vari, una parte delle quali certamente implica il rinnovo e la modificazione dei locali adibiti alla vendita, con l'adozione di attrezzature che generalmente devono essere strettamente connesse con le dimensioni e le caratteristiche dei locali stessi.

Per fare un esempio pratico, un esercente che, disponendo di una superficie sufficiente, vuole modificare l'impostazione della propria azienda, adottando le tecniche del *self-service* e del *visual-service*, deve modificare alcune strutture murarie interne, ad esempio, per aumentare la superficie adibita alla vendita e diminuire quella del magazzino, e predi-

sporre un arredamento ed una attrezzatura completamente nuovi e fatti su misura per le soluzioni adottate in quel determinato locale.

Si pone quindi il problema di un pesante investimento i cui oneri ricadono esclusivamente sull'esercente stesso e sono oneri che riguardano sia la trasformazione del locale, in relazione alla quale la proprietà edilizia non intende assolutamente assumersi alcuna partecipazione, sia la trasformazione delle attrezzature e degli arredi.

A questo punto l'esercente si trova di fronte ad un contratto locatizio che nella quasi totalità dei casi ha la durata di un anno, con rinnovo di anno in anno soltanto in caso di mancata disdetta e che non gli dà pertanto alcuna certezza di poter continuare nella conduzione dell'immobile preso in locazione.

Ma non basta: sulla base dell'esperienza di molti altri casi precedenti, egli sa che con ogni probabilità il proprietario dell'immobile aspetterà che il rinnovamento dei locali e delle attrezzature sia compiuto e che l'azienda appaia rinnovata e più consistente, per richiedere un notevole aumento del canone, nella sicurezza che il conduttore, proprio perché ha investito tutto in soluzioni che a quel determinato locale sono collegate, è posto nella condizione di non poter in alcun modo resistere, se non ponendosi in condizioni del tutto insopportabili.

Da questo esempio, è molti altri se ne potrebbero esporre, risulterà in modo evidente come la mancanza di una adeguata regolamentazione delle locazioni commerciali costituisca non soltanto la premessa di una onerosità crescente e di un conseguente appesantimento dei costi di distribuzione, ma anche una remora difficilmente superabile a quel processo di rinnovamento strutturale della rete e delle aziende commerciali che invece è da tutti auspicata. E risulterà in modo altrettanto evidente come l'intero problema delle locazioni e dell'avviamento commerciale riguardi non soltanto le categorie direttamente coinvolte ma l'intera collettività, per cui deve essere affrontato dal Parlamento nella sua visuale più ampia, come uno dei più notevoli problemi nazionali da risolvere in tempi molto ravvicinati, anche in considerazione che col 31 dicembre 1969 dovrebbe cessare la pur limitata ed aleatoria disciplina vigente.

Le richieste fondamentali che le categorie interessate presentano e di cui ci facciamo portavoce, sono rivolte a chiedere una organica legislazione in materia, che superi sia

la vecchia legislazione vincolistica, sia la possibilità di evitare ogni limite ed ogni controllo per le iniziative di carattere speculativo ed anticommerciale.

Una tale nuova regolamentazione per le locazioni è andata puntualizzandosi su alcuni precisi elementi costituiti da: equo canone, durata minima dei contratti predeterminata, risoluzione anticipata solo per giusta causa, istituzione di organismi conciliativi prima di adire l'autorità giudiziaria il tutto oltre una nuova legislazione in materia di tutela dell'avviamento (o modifica dell'attuale legislazione), sulla quale materia ci si riserva di presentare una opposta successiva memoria.

Per quanto attiene all'adozione di un sistema che impedisca che il canone, pur dovendo rappresentare un giusto compenso per il capitale investito, sia affidato al puro arbitrio di una sola delle parti contrattuali e quindi sia ricompreso entro limiti equi, vari sono i punti di vista, le proposte e le obiezioni. Ma è indubbio che ad un sistema di equo canone occorre pur pervenire, pena la mancata soluzione di gravissimi problemi economici e sociali: ed un sistema rivolto ad assicurare un equo canone che si fondi su un parametro certo e non arbitrario è certamente quello che aggancia il canone stesso alla rendita catastale, naturalmente rivalutata con precisi criteri.

Su tale impostazione, quale è anche specificata nel progetto n. 229, esprimiamo il nostro consenso, anche se, nella nostra autonomia di giudizio e di scelta, siamo aperti all'esame ed alla presa in considerazione di qualsiasi altra soluzione che tecnicamente serva a raggiungere il medesimo risultato.

Riteniamo anche opportuno che, ottenuta una precisa valutazione per ciascuna unità immobiliare a mezzo del catasto edilizio urbano, resti la possibilità di una certa elasticità nella determinazione del relativo canone, stabilendo una determinata aliquota di possibile maggiorazione o riduzione (ad esempio del 10 o 15 per cento), da determinarsi dall'organo giudiziario chiamato a risolvere la vertenza che dovesse insorgere.

Per quanto attiene alla determinazione di una durata minima obbligatoria per legge delle locazioni commerciali, si tratta di una misura non solo di chiara necessità, per tutti quei motivi di preminente interesse pubblico esposti in precedenza, ma anche di facile applicazione e di non controversa legittimità; per di più, una tale disposizione è applicabile anche a sé stante, indipendentemente dalla

normativa generale in materia di canone che dovesse venire realizzata.

Una durata minima di sei anni (eventualmente con rinnovo di triennio in triennio) potrebbe essere un criterio applicabile ed opportuno, fermo restando la possibilità di una risoluzione anticipata del contratto in ipotesi determinate che - oltre alla morosità e a gravi violazioni contrattuali - potrebbero essere costituite dalla necessità del locatore di esercitare nel locale la medesima attività e dalla necessità del conduttore di trasferire altrove la propria attività (con preavviso di almeno un anno).

Per quanto attiene alla costituzione di commissioni aventi lo scopo sia di determinare le tabelle dei canoni, sia di svolgere funzioni conciliative, non vi sono posizioni rigide circa la loro collocazione: irrinunciabile è però la richiesta che, permanentemente o quando si tratti di locazioni commerciali, siano presenti con pieno diritto i rappresentanti delle organizzazioni sindacali della categoria.

Queste sono le nostre valutazioni sul piano conoscitivo e le nostre proposte concrete che trasmetteremo in modo più dettagliato a questa Commissione, restando sempre a disposizione di vostri cortesi inviti per eventuali successivi esami.

**PRESIDENTE.** Prego gli onorevoli colleghi di voler formulare le loro domande.

**OLMINI.** Le mie domande sono presso a poco uguali a quelle rivolte ai rappresentanti degli artigiani, con la differenza che l'avviamento e l'equo canone sono problemi che, per i commercianti, hanno importanza maggiore. Le due confederazioni hanno affrontato il problema dell'avviamento commerciale. Vorrei pregare il dottor Porena di dirci quali sono i parametri sui quali si dovrebbe prevedere di stabilire la corresponsione in caso di rilascio dei locali. Ciò perché la legge, oggi, è considerata insufficiente ed inadeguata e danneggia fortemente la categoria, soprattutto in certi casi. Cito solo quanto avviene a Milano, città nella quale vivo. Quando si trasforma una strada, come ad esempio via Garibaldi, ciò significa che si creano condizioni per le quali i commercianti della zona debbono o chiudere o fare un altro lavoro. Come opera in tal caso l'avviamento commerciale?

Altra domanda: se la Confcommercio, dottor Porena, ha opinioni particolari sulla questione dell'equo canone. Qui la questione si presenta diversa da come si presenta per

gli artigiani. In altra Commissione della Camera, si sta discutendo il piano, eventuale, urbanistico; ora, voi capite che in una pianificazione urbanistica commerciale, il livello dei fitti, essendovi una nuova organizzazione, potrebbe lievitare enormemente proprio perché si potrebbe giungere a regolare addirittura le superfici e perfino i punti di vendita, nei nuovi insediamenti. Se si giungesse a questo, evidentemente i proprietari di quei negozi avrebbero nuove possibilità di fare quello che vogliono. Il discorso va collegato, per i piani urbanistici, alle stesse vicende edilizie, quindi il discorso dell'equo canone balza di nuovo e presenta la necessità di una regolamentazione che impedisca che un piano che ordina uno sviluppo diventi un piano che stabilisca delle dilatazioni del reddito di posizione, non dell'esercente, ma del proprietario del locale.

Vorrei, in questo senso, sentire il parere dei presidenti delle confederazioni.

Infine una domanda provocatoria: se entro l'anno in corso non si riuscisse a chiudere le questioni dell'avviamento e dell'equo canone, le confederazioni ritengono che il blocco debba essere o no continuato?

**MERENDA.** Dalla relazione svolta dal dottor Porena, ci è sembrato che la confederazione che egli rappresenta abbia inteso esaminare il problema soprattutto in prospettiva; abbia cioè inteso vedere, come dicevamo prima, la soluzione a monte del problema, cioè, non le soluzioni temporanee e provvisorie di proroga di blocco, che pure hanno il loro valore, mi permetta, avvocato Zani, non soltanto per quanto attiene al blocco delle locazioni, ma anche al blocco dei canoni che non era previsto nel disegno di legge originario e che noi abbiamo esteso, con una volontà della Commissione, anche ai canoni dei commercianti e degli artigiani. Ha inteso la confederazione del commercio esaminare la questione ai fini di risolvere il problema in maniera definitiva non soltanto per quanto attiene ad un provvedimento temporaneo che consenta di portare avanti questo tema fino al raggiungimento dell'obiettivo finale ma anche per quanto riguarda una situazione temporanea? Ritengo che dal momento che siamo qui riuniti per esaminare la situazione dei fitti in Italia, una parola relativa alla situazione transitoria vada detta e quindi, come abbiamo sentito esprimere in termini molto chiari ed espliciti il pensiero relativo al problema dell'equo canone, al problema della proroga del blocco e addirittura della

trasformazione del blocco dei canoni in blocco dei contratti, così, nel momento nel quale ella, dottor Porena, ha affermato che il blocco dei canoni, che pure ci siamo sforzati di introdurre quando non vi era nulla, non serve a niente e che ha molto più valore il blocco dei contratti e delle locazioni, gradiremmo anche che la confederazione esponesse il suo pensiero in proposito. Noi non dobbiamo fare delle valutazioni ma siamo qui per sentire il vostro parere e trarne delle conclusioni ma desidereremmo conoscere il vostro pensiero in questo momento sul discorso generale.

Sono lieto di aver sentito esprimere un pensiero che anche io, mi si consenta questa autocitazione, espressi personalmente in sede di Commissione industria, quando vennero esaminati i capitoli del programma del piano quinquennale relativi al settore del commercio. A proposito della inevitabilità dell'ammodernamento, affermai e credo che non possiate non essere d'accordo, che i commercianti debbono essere gli artefici e non le vittime di questo processo di ammodernamento. Ma in questo momento, sia pure nel quadro generale di questo processo di sviluppo, quali proposte concrete ritenete di poter fare per fronteggiare con rapidità, anche se transitoriamente, la situazione?

È un problema che abbiamo esaminato con gli artigiani ed abbiamo esaminato tre proposte che alcuni considerano alternative, altri confluenti. Esse sono: equo canone, proroga del blocco, avviamento. Vorrei sentire il vostro parere.

Ritenete voi che, per esempio, una modifica indubbiamente inevitabile ed ormai indilazionabile della legge sull'avviamento commerciale - che, anche se inoperante, ha il grande valore di una affermazione di principio per quanto attiene alla limitazione del concetto classico del diritto del proprietario - sia sufficiente a risolvere il problema della transizione oppure che ci debba essere anche l'equo canone ed il blocco?

Stiamo per arrivare al 31 dicembre 1969 ed il significato dell'ultima proroga era, e lo dicemmo a chiare lettere quando affermammo che non volevamo si andasse oltre al 31 dicembre 1969, uno stimolo a risolvere il problema. Avremmo cioè dovuto essere in grado di risolverlo, indipendentemente da tutti gli altri sistemi di incentivazione dello sviluppo edilizio per quanto attiene alla mano pubblica ed alla mano privata. Ammettiamo che dovessimo arrivare al 31 dicembre senza prorogare questi blocchi, quali sono gli strumenti più idonei da mettere in atto

in attesa di giungere ad una soluzione che è quella del contratto pluriennale?

RE GIUSEPPINA. Alla domanda fatta dall'onorevole Olmini, vorrei aggiungere due sottodomande, diciamo.

Il collega Olmini, infatti, ha chiesto l'opinione dei rappresentanti delle categorie commerciali, qualora non si arrivasse a risolvere in tempo il problema di una regolamentazione generale della materia. In tal caso, domando io, le organizzazioni sono favorevoli al mantenimento dell'attuale regime di blocco, per quanto esso sia insoddisfacente, ed in taluni casi, quasi ingiusto?

Nel caso, poi, che si dovesse ricorrere amaramente ancora ad una soluzione transitoria, cioè, al blocco puro e semplice, chiedo ancora: le organizzazioni sono favorevoli ad una estensione del regime di blocco ad altri settori (per esempio, oggi tale blocco esclude determinate costruzioni locate dopo il 1947), oppure sono orientate verso una maggior severità del blocco stesso?

Ripeto, si tratterebbe sempre di una scelta in via transitoria.

SALVI. Vorrei chiedere un chiarimento.

Il dottor Porena ha parlato di pluriennalità dell'affitto di immobili ai commercianti, ma non ho ben compreso quale sarebbe la disciplina per gli affitti di immobili attualmente bloccati.

Si è proposto una proroga di altri due anni, è vero, ma non ho capito bene quale strada si dovrebbe percorrere per giungere alla soluzione generale.

Vorrei chiedere, altresì, se è possibile ottenere qualche dato sulla entità del fenomeno dei fitti bloccati, non solo in relazione ai singoli commercianti, ma anche alla situazione sul piano nazionale, sia prima che dopo l'entrata in vigore del regime vincolistico.

PRESIDENTE. Anch'io vorrei fare una domanda.

Si è parlato di equo canone e di contratto equitativo dopo 5 anni dal contratto libero. Ciò ha molta importanza, in particolare, per i lavoratori autonomi. Domando: il criterio equitativo è un criterio oggettivo o soggettivo? Cioè, tale criterio riguarda l'immobile, senza tener conto dell'attività che vi viene svolta, oppure si ha riguardo all'attività svolta ed a chi la svolge?

Il mondo dei commercianti è dominato dal principio della libera concorrenza ed è evidente che l'applicazione di un criterio o di

un altro può in qualche modo incidere sulla capacità concorrenziale del singolo operatore. La rendita di posizione, in tal caso, potrebbe non essere più del proprietario, ma potrebbe essere indebitamente di un operatore, che agisce in un determinato ambiente.

Iniziamo le repliche, con il dottor Porena.

PORENA (*Confcommercio*). In risposta all'onorevole Olmini, dico che noi siamo tutti convinti della necessità di un perfezionamento delle norme esistenti sull'avviamento, le quali rendono ben pochi servizi ai fini che si vogliono raggiungere.

In breve, è necessario ricordare queste norme alla legge organica, di cui ho parlato, prescindendo da rimedi di contingenza.

L'attuale legge sull'avviamento, infatti, dà la possibilità, a colui che ne ha diritto, di optare per il compenso in denaro oppure per una permanenza di altri due anni nell'immobile in locazione. Tale permanenza, però, mal si concilierebbe con un regime pluriennale dei fitti. Non rimane, quindi, che il compenso in denaro per l'avviamento stesso.

La modifica che proponiamo sarebbe sostanzialmente quella di abolire nella legge il riferimento al vantaggio che ne può derivare al locatore. L'avviamento deve sussistere e, secondo me, potrebbe anche non sussistere. Per vantaggio intendiamo quello che il locatore può derivare dalla cessazione della locazione. Può darsi che in qualche caso il proprietario non tragga alcun vantaggio dalla cessazione di questa locazione. Immaginiamo un commerciante che avesse svalutato il locale; allora l'avviamento non sussisterebbe. Diverso, invece, è il caso in cui, dopo aver affittato per tre o quattro anni ad un negozio di calzature, il proprietario passi ad affittare, per esempio, ad un orefice: in questo caso è evidente che l'orefice non trarrà nessun vantaggio dall'avviamento realizzato dal negozio di calzature, ma se questo avviamento sussiste chi lo ha prodotto ha diritto ad essere indennizzato.

Con la legge attuale, il proprietario può dire: « Io niente debbo, perché non ho ricavato alcun vantaggio ». Ebbene, libero il proprietario di distruggere il bene che è stato per lui creato; però questo non lo esonera dal compensare nella giusta misura chi quel bene ha prodotto.

Questo fine di giustizia si conseguirebbe eliminando dalla legge la frase « nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore... ». Eliminando questo passo noi verremmo, non già a riconoscere per legge la esi-

stenza di un avviamento in tutti i casi possibili, però, laddove l'avviamento sussiste, che il proprietario se ne voglia avvantaggiare o no, dovrebbe essere fatto salvo il diritto di chi ha prodotto l'avviamento.

Chiediamo, poi, che venga indicata la misura delle trenta mensilità come misura normale, salvo il diritto delle parti di chiedere la maggiorazione o la diminuzione. Difatti, queste trenta mensilità dovrebbero rappresentare un punto di orientamento per il magistrato chiamato a decidere.

La seconda questione posta dall'onorevole Olmini è quella dell'equo canone. So anch'io che si sta discutendo la disciplina del commercio in altra sede. Penso che all'inizio del rapporto locatizio non sia indispensabile un intervento dell'autorità per stabilire quale sia l'equo canone. Noi crediamo nell'economia di mercato, non amiamo i calmieri dei prezzi e riteniamo che i prezzi li formi il mercato. Questo nella situazione iniziale, quando si ponga in essere un contratto tra proprietario e inquilino. Ma una specie di equo canone noi pensiamo debba subentrare quando, passato il primo quinquennio, l'inquilino si voglia avvalere del suo diritto di rinnovare il rapporto per un altro quinquennio.

Non veniamo meno, con questo, alla nostra fiducia nella economia di mercato, in quanto che cosa vorremmo evitare con questo intervento del magistrato? Proprio quelle tali speculazioni a danno dell'inquinato commerciale che non di rado si verificano, e che potrebbero continuare a verificarsi se dopo il primo quinquennio l'azienda avesse avuto fortuna e il proprietario dell'immobile, il cui fitto iniziale fosse stato di centomila lire al mese, ne pretendesse, poniamo, trecentomila. In questo caso non si può dire che le trecentomila lire al mese siano un prezzo di mercato. L'intervento del magistrato servirebbe proprio per ricondurre la richiesta eccessiva nei limiti del prezzo di mercato.

Noi, perciò, non ancoriamo questa disciplina al principio dell'equo canone; ma prevedendo il rinnovo per altri cinque anni, pensiamo che sia necessario moderare le eventuali pretese eccessive che si potessero manifestare al momento di questo rinnovo.

Per me, l'adeguamento monetario non modifica il valore, bensì tende a mantenere il valore reale. Quindi, se c'è un adeguamento monetario nel corso di cinque anni, vuol dire che si cerca di mantenere invariato il valore reale per cinque anni. Vorrei aggiungere che la clausola di adeguamento monetario avreb-



be la finalità di evitare una spinta all'aumento dei canoni locatizi nel momento in cui entrasse in vigore la legge che prescrive contratti poliennali. Quindi, misura di difesa nei confronti di eventuali fenomeni speculativi e freno all'aumento dei canoni.

Per quanto riguarda i piani urbanistici, la nostra confederazione si avvicina un po' a quelle idee a cui lei ha fatto cenno; però soltanto un po'. Noi non pensiamo che si debba arrivare a localizzare la macelleria, la rivendita di tabacchi, però non ho esitazione a dire che se si dovesse arrivare a questo, allora il suo discorso sarebbe logico, perché nel momento in cui si dovesse arrivare a stabilire che quella pizzicheria si può aprire in quel punto e non in un altro, allora sarebbe necessario determinare anche il canone d'affitto.

Quindi, *rebus sic stantibus*, noi non pensiamo di dover partire dall'equo canone; se però le cose dovessero prendere quella piega, l'equo canone sarebbe inevitabile.

OLMINI. Se in un nuovo quartiere si dovesse stabilire un metraggio di superficie di vendita oltre il quale non si danno licenze senza dire se deve essere destinata ad una drogheria o ad un supermercato cosa si potrebbe fare?

PORENA (*Confcommercio*). Non bisogna dimenticare che noi prevediamo anche un'altra possibilità di accesso per le nuove imprese. Supponiamo pure che il contingente sia limitato a 10 mila metri, in una determinata zona; qualora la proprietà edilizia volesse sfruttare troppo questa posizione, non mancherebbe la possibilità ad un commerciante che si volesse inserire, di rilevare la superficie di un commerciante che volesse cessare; e in questo modo un certo equilibrio si verrebbe a stabilire.

Anche la onorevole Re mi pare abbia riproposto la domanda: se non si fa a tempo a fare una legge organica. Non posso esprimere che l'augurio che si faccia in tempo. A noi i blocchi non piacciono, non per una questione di estetica ma per ragioni più sostanziali: perché, se nel mondo commerciale abbiamo negozi con fitti bloccati, ne abbiamo anche con fitti non bloccati ed è facile immaginare quanto ciò giovi alla concorrenza! Non possiamo quindi non esprimere l'augurio e vorrei trovare una parola che dicesse qualcosa di più dell'augurio, che si arrivi ad una disciplina organica, anche perché non si tratta, infine, di un problema cosmico, per lo meno limitatamente ai fitti commerciali.

Tuttavia, se si dovesse arrivare alla scadenza dei blocchi senza la legge organica, che cosa si potrebbe chiedere se non la continuazione del regime attuale? Anzi, non solo la continuazione, ma il perfezionamento, nel senso della estensione perché oggi abbiamo tre diversi livelli dei canoni di affitto, in quanto esiste un blocco delle locazioni e dei canoni che risale alla preistoria, poi un altro blocco che opera fino alle locazioni del 1964 e, finalmente, un altro settore di locazioni esenti dal vincolo.

Non sto facendo una proposta di legge, esprimo un'idea, che, cioè, questo regime vincolistico, se non si arrivasse in tempo con la legge organica, copra tutti i casi che si verificano e che sono presenti nel mercato, al fine di evitare che si aggravino quelle distorsioni della concorrenza alle quali prima ho accennato.

Altra domanda; si è insistito particolarmente su questo punto, come soluzione transitoria, posta quasi come alternativa: l'equo canone. Nel caso non si dovesse arrivare ad una legge organica, mi domando come si potrebbe arrivare all'equo canone in quanto esso coinvolge questioni sostanziali maggiori che non la disciplina poliennale. Direi che l'equo canone non è una alternativa nella ipotesi che non si potesse arrivare ad una legge organica. Rimane da considerare allora, la proroga dei blocchi con estensione e l'avviamento commerciale di cui auspico il perfezionamento. Auspico una riforma dell'avviamento ma non che si possa esaminare in alternativa alla proroga del blocco.

L'onorevole Calvi mi domandava come noi intendiamo agganciare i contratti bloccati, quelli del 1947, a questo nostro regime di locazioni poliennali. Noi pensiamo che sarebbe ancora necessaria per queste locazioni che si trascinano dall'eternità, una proroga di due anni, coperta da una finzione giuridica: immaginiamo che siano decorsi tre anni, diamone ancora due. C'è però un problema di canoni. Le distanze da coprire sono grosse, perché, nonostante le successive rivalutazioni, i fitti bloccati sono ancora, in certi casi, a livelli molto più bassi degli altri; in questi due anni, quindi, bisognerebbe pensare di colmare il divario e questo adeguatamente dovrebbe essere o consensuale o con l'intervento del magistrato; solo così, anche i fitti bloccati potrebbero, superato il biennio, entrare nel normale regime dei fitti poliennali.

PRESIDENTE. Ringrazio il dottor Porena; la parola all'avvocato Zani.



ZANI (U.C.I.C.). Alla situazione attuale è collegata la domanda relativa alle eventuali proposte da fare nel caso che entro il 1969 non si potesse addivenire ad una nuova legislazione organica. Faccio l'augurio che ciò non avvenga, però mi permetterei di insistere sul fatto che anche l'attuale norma transitoria lascia moltissime porte aperte e non dico questo dal punto di vista del legislatore, ma dal punto di vista di chi ha dovuto ricevere dalle trenta alle quaranta persone al giorno e non ha risolto il problema nemmeno per una di esse. Su sei-settecento casi non ne ha risolto uno solo perché il proprietario dà la disdetta; ma in separata sede, certo non con lettera, chiede se si vuol fare un altro contratto con un certo canone. Se non si accetta, la questione è chiusa! Questo è un fenomeno molto diffuso.

In genere avviene che si creda che il canone è bloccato, ma ciò nella pratica non è vero. Lo dico per una esperienza drammatica vissuta. Una marea di persone erano venute da me, fidando su quello che avevano letto sui giornali, dopo aver ricevuto la disdetta, e non sapevo come rassicurarle.

Pertanto, se entro quest'anno non sarà possibile adottare una soluzione organica, propongo di fare qualcosa di più, non soltanto prorogando l'attuale legislazione, ma adottando un provvedimento di blocco delle locazioni. Includendo, innanzitutto, ed a maggior ragione, direi, quelle locazioni successive, al blocco del 1947, di cui parlava il dottor Porena.

Infatti, oggi ci troviamo, purtroppo in questa situazione: meno si paga, e più il canone è protetto. Mi sembra un paradosso. Si tratterebbe, naturalmente, di una norma transitoria, poiché, ripeto, non siamo favorevoli al blocco come una soluzione del problema in esame.

Affermato il sistema dell'equo canone, siamo d'accordo che il Parlamento deve intervenire per una soluzione definitiva del problema, e comunque, nell'attesa di una legge organica, adotti un provvedimento straordinario, immediato, di applicazione temporanea del blocco dei fitti.

Sul problema della durata pluriennale, sono d'accordo sostanzialmente con il collega dottor Porena.

Anche sul problema dell'avviamento sono d'accordo, in linea generale, con le impostazioni date dai colleghi. Tuttavia, il solo avviamento non risolve il problema della regolamentazione delle locazioni commerciali. Con una adeguata legge sull'avviamento si forme-

rebbe comunque un grosso aumento dei fitti delle locazioni.

Per quanto riguarda la questione dell'equo canone, la nostra organizzazione non è legata ad esso pregiudizialmente né a un determinato progetto di legge. Apprezziamo tutti gli sforzi, da qualsiasi parte vengano, e quindi approviamo anche la proposta dell'equo canone, in mancanza di altre, che offrano maggiori garanzie.

Tuttavia, rimane aperto il problema iniziale: cioè, stabilito il canone inizialmente, si dovrebbe trovare un criterio, anche se con certi elementi di elasticità, oggettivo per quanto riguarda il parametro normale, e soggettivo, per quelle modificazioni eventuali in più o in meno.

Il criterio oggettivo potrebbe essere quello catastale, mentre quello soggettivo potrebbe intervenire come correttivo dei molti fattori che intervengono nel settore commerciale.

Sarei contrario all'equo canone sulla base della rendita catastale, soltanto se avessi la sicurezza che l'attuale rendita catastale fosse cervelotica. Perché, per un proprietario edilizio, un certo canone rapportato, in un certo modo da stabilire, alla rendita catastale diventa iniquo nei suoi confronti, mentre non è iniquo nel momento in cui deve pagare l'imposta sui fabbricati? Nel momento di pagare l'imposta, tale metodo va bene, nel riscuotere il canone, no. Perché?

PORENA (CONFCOMMERCIO). Scusatemi, ma avevo ommesso di rispondere all'onorevole Salvi, sulla richiesta di dati.

Al momento non ho dei dati statistici. Ma un pò per impressione, un pò sulla base di taluni sondaggi, credo di poter dire che la percentuale dei fitti bloccati in base alla legge del 1947, fosse allora di circa un terzo. Con larghissimo beneficio d'inventario, credo che adesso i commercianti a fitto bloccato, dal 1947 in poi, siano quasi un quarto. Vi sono molte difficoltà per la rilevazione di tali dati statistici.

I commercianti proprietari di immobili sono più rari di quanto intuitivamente si potrebbe pensare. Perfino la grande distribuzione, alla quale non mancano certo i mezzi finanziari, raramente ricorre all'acquisto di immobili per la propria attività, per motivi e considerazioni comprensibili.

Quindi, la disciplina delle locazioni riguarda sostanzialmente quasi tutto il commercio.

Sarebbe interessante uno studio, che stiamo attualmente compiendo, per misurare la vita media di una azienda commerciale.

Noi abbiamo proposto dei contratti quinquennali. Se da tale studio risultasse, per esempio, che la vita media dell'azienda commerciale fosse di uno o due anni, avremmo reso un pessimo servizio alla nostra categoria. Credo, però, che le conclusioni confermeranno la nostra richiesta di contratti per cinque anni, prorogabili di altri cinque.

**PRESIDENTE.** Ringrazio nuovamente, a nome della Commissione e mio personale, i rappresentanti delle organizzazioni intervenute ai nostri lavori.

Ascoltiamo ora i rappresentanti degli albergatori, affinché ci possano dire la loro opinione su questo complesso problema delle locazioni, nei riguardi del settore di loro competenza. Dò la parola quindi ai rappresentanti della Federazione delle associazioni italiane alberghi e turismo.

**TURILLI (F.A.I.A.T.).** Signor Presidente ed onorevoli parlamentari, consentitemi anzitutto di ringraziarvi per aver voluto ascoltare il pensiero degli albergatori italiani. Il rapporto locatizio nel nostro settore ha una importanza essenziale ed appare indispensabile giungere ad una disciplina permanente ed organica di questo rapporto.

Per gli alberghi noi abbiamo sempre avuto una legislazione speciale: la prima risale al 1922. Noi abbiamo il 50 per cento delle nostre aziende inattive negli ultimi tempi. Ci siamo interessati perché i nostri gestori di aziende in affitto potessero godere di qualcosa e siamo riusciti ad ottenere un punto di garanzia. Con la legge n. 326, per la prima volta, i gestori di queste aziende usufruiscono di una fonte di garanzia, quindi possono attingere al credito alberghiero.

Noi nel 1947 avevamo in Italia 140-150.000 posti letto; siamo arrivati ad averne oltre un milione e duecentomila, in confronto alla Francia, che ha 610.000 posti letto. Noi abbiamo portati i bagni alla bellezza di 400.000.

Abbiamo bisogno di aiuto perché le aziende abbiano dei contratti a lunga scadenza. Desideriamo che gli alberghi siano tenuti come debbono essere tenuti, ma dobbiamo far qualcosa per queste piccole aziende, dobbiamo dar loro la possibilità di poter modernizzare, di fare tutti i lavori indispensabili per poter competere con tutti quanti gli altri alberghi che sorgono nei paesi vicini.

Gli aiuti che abbiamo avuto, dal 1946 ad oggi, sono al massimo stati di 20-25 miliardi.

È arrivato il momento di dare a questi signori gestori, che non sono proprietari delle mura degli alberghi, la possibilità di effettuare i lavori necessari per ammodernare e apportare tutti quegli indispensabili miglioramenti.

Tra tutti gli operatori economici turistici la categoria principale è quella degli albergatori; è quella che più incrementa la bilancia commerciale. Noi diciamo di metterci in condizione di poter fare quello che si sta facendo in tutti i Paesi, per cercare di competere, per cercare di conservare il primato in fatto di turismo.

**SAGNOTTI (F.A.I.A.T.).** Onorevole Presidente, onorevoli deputati, vorrei aggiungere poche parole alla esposizione generale che il mio Presidente ha avuto l'onore di far loro.

In sintesi dovrei ripetere che il fenomeno alberghiero costituisce, nel quadro del turismo, la componente primaria essenziale ed insostituibile dell'economia italiana, l'elemento essenziale, la premessa stessa perché di turismo, nel nostro paese, si possa parlare.

Ora, le aziende alberghiere sono oggi circa 40 mila, di ogni categoria e specialità e di queste il 50 per cento vengono gestite in immobili di proprietà altrui ma nelle grandi città di interesse turistico, come Roma, Venezia, Firenze, Napoli e Genova, questo livello ascende ed in certi casi anche oltrepassa il 70 per cento delle aziende ricettive alberghiere. La media nazionale quindi è del 50 per cento ma nei grandi centri di interesse turistico ascende al 70 e a volte lo oltrepassa. Nei piccoli centri, invece, qualsiasi imprenditore possiede il suo fazzoletto di terra ed a questo non fa eccezione neanche l'azienda alberghiera. Detto questo, abbiamo anche inquadrate le dimensioni del problema che la Commissione sta trattando, per quanto attiene al settore alberghiero e l'importanza, quindi, che esso riveste sotto il duplice profilo dell'aspetto pubblicistico e dell'aspetto privatistico nei suoi riflessi di ordine economico e sociale, connessi alla gestione alberghiera nel senso che si tratta di un numero cospicuo di operatori altamente specializzati e qualificati, perché, senza una specializzazione, loro comprendono, è ben difficile e ben gravoso intraprendere la gestione alberghiera stante la necessità di conoscenze molteplici, di tante nozioni che vanno dalla psicologia del cliente alla cucina, alla mensa, ai servizi di piano, agli impianti tecnici. Anche l'aspetto della conservazione del patrimonio umano è una componente importante della nostra classe imprenditoriale italiana e turistica.

Il problema è quindi come garantire all'albergatore il pacifico godimento, nel possesso della azienda, dell'immobile dove gestisce la sua impresa fermo restando il rispetto della proprietà altrui. Anzi il problema è questo: l'albergatore deve operare e programmare cicli di produzione aziendale e questo non soltanto per quello che concerne l'adeguamento ed il ripristino di tutti quegli impianti che, col tempo, vengono a decadere (e l'azienda alberghiera è una distruttrice perché è portata a restare nelle mani dell'ospite il quale non è controllato) e di qui la necessità di programmare ciclicamente rinnovi, manutenzioni ordinarie e straordinarie ed anche attività di lavoro mediante opportuni accordi con le compagnie di viaggi italiane ed estere così da far affluire verso la azienda determinate correnti turistiche.

In considerazione di quanto sopra dobbiamo affermare che la principale esigenza obiettiva è quindi quella di assicurare, comunque, un periodo lungo di locazione alberghiera. Come addivenire a questo? Attraverso delle leggi, alcune delle quali sono già in atto, altre che dovranno essere da lorisignori, se lo riteranno opportune, approvate. Per intanto, la situazione è la seguente. Le aziende alberghiere, dal lontano 1921, e più ancora dal 1936 con la legge n. 1692, dispongono di un meccanismo che corrisponde ad un diritto di prelazione che il Ministero del turismo esercita, riconoscendo l'interesse connesso alla azienda alberghiera, in confronto al locatario, rinnovando, quindi, il contratto per un periodo uguale al precedente, fino ad anni 10 e fissando un giusto prezzo della locazione alberghiera, sentito il parere della Confederazione per la proprietà edilizia, della Federazione alberghi e dell'Ufficio tecnico erariale.

Questa legge scaturita nel 1936, in tempo di pace e quindi non sospetta di essere bardatura bellica o postbellica come forse è per il coacervo delle varie leggi che lorisignori stanno in questi giorni esaminando, rispondeva a quella esigenza di tutelare l'azienda alberghiera per l'interesse pubblicistico che è ad essa connesso.

Questa legge che è attualmente in vigore, perché prorogata al 31 dicembre 1970 con l'ultima conversione in legge del decreto che ha disciplinato l'ultima proroga delle locazioni urbane e commerciali ed anche alberghiere, si applica soltanto alle aziende alberghiere costituite anteriormente al 4 gennaio 1947. Perché? Perché subentrò la legge sul blocco delle locazioni urbane, cui fece seguito una legge particolare che bloccava anche le loca-

zioni alberghiere, disattendendo la legge, non rammentando che esisteva uno strumento che disciplinava le aziende alberghiere, strumento che era in vigore perché emanato nel 1936. Avendo il legislatore ritenuto di dover disciplinare le aziende alberghiere, disse che il vincolo non si sarebbe potuto applicare oltre quella data, perché oltre di essa operavano le leggi sulla locazione alberghiera.

Abbiamo quindi due gruppi di aziende; quelle tutelate dal meccanismo sopra esposto e quelle prorogate posteriormente alle quali il detto meccanismo non si applica salvo che esse non siano state finanziate dal credito agevolato dallo Stato attraverso i vari provvedimenti che si sono susseguiti.

Abbiamo poi la legge n. 424, la legge cioè sulle locazioni alberghiere e poi le altre, via via, fino al recente provvedimento che verrà a scadere il 31 dicembre di questo anno che si applica alle locazioni costituite posteriormente al 1947 ma non a quelle che sussistevano alla data di entrata in vigore della legge del 1947. Abbiamo quindi una situazione di assoluta sperequazione di aziende soggette alle esigenze del libero mercato, il che significa soggette alla indisciplinata richiesta del locatore ad ogni scadenza del contratto di locazione, per un aumento di canone che nessuno in questo momento può regolare, contenere o indicare in una misura che dia al proprietario la giusta remunerazione del capitale ma che consenta anche all'albergatore di gestire la sua azienda in situazione normale.

Questo è tanto più importante in quanto le aziende alberghiere, generalmente considerate, hanno un grosso problema: quello del contenimento delle tariffe, per una ragione di carattere concorrenziale, non soltanto interna, che sarebbe normale in qualsiasi impresa, ma soprattutto estera.

Si pensi che negli ultimissimi anni nel bacino del Mediterraneo si sono affacciate delle nazioni che sono diventate autentiche potenze turistiche, nazioni che, purtroppo per loro, ma anche per noi, operano al di fuori dell'economia occidentale e comunitaria, ed hanno gestioni di ordine politico. Inoltre, possono giovare di situazioni locali, per effetto di uno *standard* di vita che è molto al di sotto di quello che è, invece, fortunatamente per noi, nel nostro paese.

Questi paesi esercitano, quindi, una concorrenza notevole. Mi riferisco alla Spagna, alla Tunisia, alla Jugoslavia, alla Grecia, al Marocco, eccetera.

Vi è l'esigenza, pertanto, di addivenire ad una giusta soluzione del problema della locazione alberghiera, che non mortifichi la proprietà, certo, ma che non costringa talvolta l'albergatore a fare i salti mortali, dovendo, per legge, eseguire certi lavori di arricchimento della proprietà immobiliare, per soddisfare le pretese di aumento alla scadenza di ogni contratto.

A questo punto, onorevoli deputati, pensiamo che non sia più il caso di parlare, almeno per quanto concerne il nostro settore, di ulteriori proroghe, sia pure dilazionate o concentrate nel tempo, dell'attuale legislazione di blocco delle locazioni. Per due motivi.

Innanzitutto, tale legislazione non abbraccia tutto il settore delle circa 20 mila aziende alberghiere in locazione, un vasto arco che va dalle aziende di lusso, che sono il vanto, l'orgoglio, il prestigio dell'ospitalità italiana, alle locande, pur sempre valide.

Vi è poi la fanteria del turismo, cioè, le piccole aziende, che raggruppano la maggior parte delle presenze, sia italiane che straniere. E ciò è evidente, poiché esse assolvono alla funzione sociale del turismo di massa, oggi tanto più sentita, poiché il turismo si va affermando come una esigenza di conoscersi tra i popoli, di affratellarsi culturalmente e spiritualmente, con enormi conseguenze di ordine politico ed internazionale.

Pertanto, non desideriamo una proroga indiscriminata del blocco, che lasci la situazione così com'è, rinviandola solo di qualche mese.

Alle aziende alberghiere è necessario assicurare, invece, un periodo contrattuale ampio, per consentire loro di poter prevedere, armonizzare, pianificare, programmare i lavori, che costantemente e continuamente devono fare all'interno degli immobili, che non sono di loro proprietà ma che gestiscono solamente.

È chiaro, però, che non possiamo nemmeno abbandonare le aziende stesse, senza grave nocimento, specialmente quelle regolate oggi, sia dalla legge n. 1692, del 24 luglio 1936, sia dal decreto-legge n. 424, del 6 dicembre 1946, fino all'ultimo decreto-legge n. 1240, del 22 dicembre 1968, convertito in legge il 12 dicembre 1969, senza dare un adeguato strumento di tutela dell'albergatore, soprattutto dell'azienda alberghiera.

Noi riteniamo, onorevoli deputati, che la citata legge n. 1692, sperimentata da più di trent'anni, essendo ancora in vigore, almeno per la parte che riguarda l'esercizio della

prelazione da parte del Ministero del turismo, in funzione ed in virtù dell'interesse pubblico connesso all'azienda alberghiera ed al turismo in generale, è sempre stata valida, senza aver dato mai adito a malumori, contestazioni e malintesi.

Essa prevede che, in caso di disaccordo sulla decisione ministeriale, per quanto concerne il canone, le parti hanno diritto di adire il magistrato, benché la Costituzione dica che nessuno può essere sottratto al suo giudice naturale.

Tuttavia, noi pensiamo che uno strumento del genere, eventualmente ampliato, modificato ed aggiornato, in base alle moderne esigenze del fenomeno turistico, potrebbe essere una soluzione, che, oltre tutto, è collaudata nei suoi istituti essenziali, come ho accennato, da oltre un trentennio.

Al problema delle locazioni alberghiere, così come noi riteniamo che possa essere equamente e nell'interesse pubblico, oltre che in quello della categoria, è connessa una tutela dei capitali che l'albergatore investe nella proprietà immobiliare altrui, per le stesse esigenze del suo lavoro; esigenze che non sono dettate soltanto dalla logica dell'impresa, ma sono imposte dallo Stato, che indica in una apposita legge il numero di bagni, di ascensori, di installazioni tecnologiche, eccetera, che rimangono come impianti fissi in proprietà del locatore.

La nuova legge organica è chiaro che non potrà ignorare tale situazione, anche perché vi è un precedente legislativo del 1938, che prevede il diritto al rimborso da parte del locatore, nel caso in cui i lavori si eseguano per migliorare la classifica degli alberghi.

Oggi, tuttavia, vi è un problema di potenziamento qualitativo anche all'interno dei singoli alberghi e nella permanenza della stessa categoria.

Pertanto, il rimborso dovrà essere riconosciuto non soltanto per migliorare, ma altresì per mantenere l'albergo nella stessa categoria. Oggi, infatti, anche una pensione di terza categoria, per esempio, dev'essere attrezzata in modo confortevole, poiché il turista, seppure appartiene ad una classe sociale meno abbiente, ha il sacrosanto diritto di trovare una cellula abitativa, sia pure modesta, ma avente tutti i requisiti offerti dalla moderna tecnica dell'ospitalità.

Non posso non accennare ora all'altro gravissimo problema, che è strettamente connesso ai due, di cui ho parlato: la tutela dell'avviamento alberghiero.

È chiaro che quando gli albergatori, e a volte generazioni di una stessa famiglia, hanno speso capitali, intelligenza, passione e soprattutto sacrifici (l'albergo è aperto 24 ore su 24) non si può acconsentire che questo patrimonio vada distrutto.

L'attuale legge n. 19, che in teoria dovrebbe tutelare gli alberghi al di fuori della legge di blocco, in pratica non tutela niente, perché proprio l'articolo 4 è il nemico giurato degli albergatori, in quanto il locatore muterà destinazione all'immobile e dove c'è l'albergo ci farà una clinica. Mentre tutte le leggi si sono sempre preoccupate di mantenere le attrezzature ricettive, il patrimonio ricettivo nazionale, proprio per l'importanza del movimento turistico, l'articolo 4 condanna la azienda alberghiera ad essere distrutta, perché il compenso è commisurato al vantaggio che può derivarne al locatore. È chiaro che il locatore cambierà destinazione. E questo sarà un grave danno per i grandi centri turistici, che correranno il rischio di vedere sparire le aziende ricettive. Cosa assurda, addirittura enorme.

Ragioni di urgenza consigliano che si provveda a disciplinare globalmente e permanentemente il settore. Noi siamo alla vigilia di una rinnovazione di una legge di classifica alberghiera, la quale, per risalire ad un trentennio fa, non potrà che portare degli aggravii in quelle che saranno le attrezzature, le caratteristiche di ogni azienda alberghiera, nell'ambito delle nuove categorie esistenti, dalla lusso alla locanda. Ci troviamo nella necessità, specialmente per le aziende non di recentissima costruzione, di porre mano al portafogli per intraprendere notevoli lavori di miglioramento.

Quindi, avendo il 50 per cento delle aziende in locazione, o diamo loro la possibilità nel tempo di poter ammortizzare questi lavori, oppure le condanniamo alla declassificazione. Declassificazione del patrimonio ricettivo nazionale che sarebbe ingiusto, perché il nostro patrimonio alberghiero è di gran lunga superiore al patrimonio alberghiero europeo, senza nessuna distinzione.

Altra esigenza contingente è la legge n. 326. Con questa legge, per la prima volta, si è data la possibilità all'esercizio alberghiero di accedere al credito. Ma per avere la possibilità di accedere a questo esercizio del credito lo Stato non ci ha messo niente, perché in realtà si tratta dei proventi della tassa di soggiorno. Comunque, per la prima volta, abbiamo avuto questa possibilità che permet-

te al gestore di albergo di ammodernare, di migliorare, le proprie attrezzature.

Questa legge dà la possibilità di accedere al credito agli albergatori non proprietari di immobili. Ma, per accedere ad un credito decennale, evidentemente io albergatore debbo sapere che posso stare nell'immobile, se non dieci anni, almeno nove o otto anni, perché altrimenti l'ammoramento in tre anni non lo posso fare, anche se volessi gestire disonestamente e, chiedo scusa, « spennare » il cliente.

Mi scuso per essermi dilungato troppo e vi ringrazio per avermi ascoltato. Se mi è consentito, a nome dei miei colleghi, insieme al mio presidente e in modo particolare a nome degli artigiani del turismo, invoco la loro comprensione, la loro responsabile meditazione su un problema che è veramente grave e per gli aspetti sociali che vi sono connessi e per l'interesse pubblico che è legato alle aziende alberghiere.

**PRESIDENTE.** Mentre ringrazio i rappresentanti delle organizzazioni alberghiere, prego gli onorevoli deputati che intendessero porre delle domande, di volerle formulare.

**MERENDA.** Una richiesta di chiarimenti. Ho dato, mentre il dottor Sagnotti parlava, una scorsa agli appunti a noi distribuiti ed ho già visto le richieste per quanto attiene alla nuova disciplina legislativa, richieste che noi già conoscevamo, rendendoci conto delle motivazioni che sono a fondamento dei contratti novennali ma debbo domandare: poiché è fatto riferimento alla legge n. 1692, quella legge è oggi praticamente funzionante od è funzionante solo per un numero limitato di aziende?

**SAGNOTTI (F.A.I.A.T.).** La legge n. 1692 è funzionante solamente per le aziende costituite antecedentemente al gennaio 1947 e per gli immobili costruiti con agevolazioni finanziarie statali.

**MERENDA.** Quindi, è funzionante solamente per tutti i contratti di locazione anche stipulati un anno fa che abbiano come complemento oggetto un immobile che sia stato destinato ad uso alberghiero anteriormente al gennaio 1947 oppure posteriormente ma costruito col contributo dello Stato.

**SAGNOTTI (F.A.I.A.T.).** Quella legge ha posto allora la protezione dell'azienda alberghiera, con il vincolo. Questo immobile deve rimanere albergo, ha detto, e deve rimanere

albergo anche nel caso in cui il proprietario dell'immobile dica di volerlo gestire lui. In questo caso il proprietario dell'immobile poteva subentrare ma, dato che la legge voleva proteggere la proprietà alberghiera, vi era un accertamento di capacità professionale. Se questa capacità non vi era, si applicava la legge. Ancora: il Ministero poteva fare una indagine: è una azione che può ritenersi utile o si tratta di un albergo o di una locanda che non serve a niente? Effettuato l'accertamento stabiliva se il proprietario doveva dare ancora la locazione con preferenza al vecchio inquilino per conservare la continuità dello esercizio.

Questo si riferiva a tutti gli alberghi. Quando è venuta la nuova legislazione anche il settore alberghiero è stato assoggettato allo stesso regime di blocco adottato per tutti. Il legislatore, forse per una svista, ha detto: d'ora in poi questa legge si applica a tutti gli immobili, anche a quelli destinati ad uso di albergo salvo per quelli che hanno iniziato prima del 1947 o che abbiano avuto, per la costruzione dell'immobile, il credito agevolato.

**MERENDA.** Una domanda retorica che a me serve per innestare un'altra domanda. Voi, nella formulazione delle proposte, avete parlato dei criteri che dovrebbero essere alla base della nuova legge, ma vi siete inseriti sul problema dell'avviamento? Noi abbiamo detto poco fa anche, in occasione dell'incontro con i commercianti, che quel problema legislativo ha il valore di una affermazione di principio. Ora, io domando se voi ritenete che in occasione di una formulazione esatta della legislazione sulla locazione alberghiera debba essere fatto riferimento ad una proroga ed estensione della legge n. 1692 oppure si possano introdurre i criteri contenuti in quella legge.

**OLMINI.** Nelle richieste indicate dai rappresentanti della categoria, vi è l'intervento della autorità turistica. Chiederei una spiegazione ulteriore. Leggendo rapidamente la memoria ho visto che in essa si parla di Ministero, se vogliamo giungere ad una rinnovazione del canone, alla gestione diretta o all'indennizzo. Io condivido questa opinione ma vorrei comprendere meglio che cosa si intende per Ministero, se il Ministero in sé o l'autorità locale.

**DE ANGELIS (F.A.I.A.T.).** La vecchia legge diceva, praticamente, questo: alla fine della locazione, tre mesi prima il locatario do-

manda la rinnovazione. Naturalmente il locatore deve rispondere entro certi termini. Può rispondere sì o può rispondere no, oppure un sì a condizioni eccessivamente onerose. Allora il Ministero convoca le parti, cerca, attraverso scambio di memorie, di vagliare le ragioni delle parti. Non riuscendo a conciliare, il Ministero aveva il diritto di esercitare un diritto di prelazione a favore dell'uscente stabilendo anche il canone in base a quelle che erano le prestazioni (l'albergatore dà prestazioni superiori agli altri, vi è utilizzo di soffitte, eccetera). Contro questa decisione di canone, le parti potevano adire il magistrato. Noi sappiamo quanto voi parlamentari vi siate battuti per stabilire un equo canone e come vi sia stata la difficoltà di poter trasferire alla magistratura ordinaria centinaia di migliaia di cause. Nel nostro caso questo equo canone esiste e chi lo fissa è l'autorità turistica. Nulla vieta che la prima parte della trattativa sia fatta dalla Azienda provinciale del turismo.

Volevo aggiungere ancora: il nostro vicepresidente ha detto che quella legge opera da trenta anni ma in trenta anni essa non avrà operato più di un migliaio di volte perché il tentativo di conciliazione è un'arma di difesa per l'inquilino.

**MERENDA.** Voi proponete quindi il trasferimento dei criteri di quella legge in una nuova disciplina.

**DE ANGELIS (F.A.I.A.T.).** Sull'avviamento vorrei dire quanto segue.

In via Veneto, com'è noto, vi sono diversi esercizi alberghieri. Nessun membro della Commissione penso che si sia accorto che uno di tali alberghi ha cambiato proprietario cinque o sei volte, nel giro di questi ultimi anni. Ciò significa che l'avviamento di un esercizio alberghiero non è assolutamente trasferibile.

Pertanto, l'intensità dell'avviamento nel nostro settore è molto forte ed è unico. Non è facile trasferire un albergo, così come viene trasferito, per esempio, un bar o un ristorante.

**PRESIDENTE.** Ringrazio nuovamente, a nome mio personale ed a nome della Commissione, tutti i rappresentanti delle organizzazioni intervenute alla riunione odierna.

Come d'accordo, l'indagine proseguirà in altra seduta, con l'audizione dei rappresentanti delle altre categorie interessate.

**La seduta termina alle 20,50.**