

COMMISSIONE SPECIALE

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

4.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 22 GENNAIO 1975

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DE LEONARDIS

INDICE

	PAG.
Proposta di legge (<i>Discussione e rinvio</i>):	
RICCIO STEFANO ed altri: Tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali (528)	25
PRESIDENTE	25, 27
LA LOGGIA, <i>Relatore</i>	25
QUILLERI	27
RICCIO STEFANO	27

Discussione della proposta di legge: Riccio Stefano ed altri: Tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali (528).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione della proposta di legge di iniziativa dei deputati Riccio Stefano, La Loggia, Degan, Erminero, Allegri, Caroli, Grassi Bertazzi, Salvi, Padula, Bianchi Fortunato e Mammi: «Tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali.

Comunico alla Commissione che il Governo ha fatto pervenire numerosi emendamenti modificativi e soppressivi di alcuni articoli. Propongo perciò la costituzione di un Comitato ristretto che approfondisca i termini della materia.

LA LOGGIA, *Relatore*. Mi dichiaro d'accordo con la proposta dell'onorevole pre-

La seduta comincia alle 17,15.

ASCARI RACCAGNI, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.

(È approvato).

sidente sulla costituzione di un Comitato ristretto. Tale prassi infatti, oltre che non essere vietata in quanto già applicata in altre circostanze come quella dell'esame del disegno di legge di delegazione come quella per la riforma del codice di procedura penale, permette un approfondimento in sede tecnico-informale prima di portare la materia all'esame della Commissione.

Ritengo opportuno in questa sede sintetizzare brevemente il contenuto della mia relazione.

Come si è avuto occasione di precisare all'inizio della trattazione di questa proposta di legge — finché fu oggetto di discussione e di esame in sede referente, prima che fosse concessa la sede legislativa — la materia che è oggi al nostro esame si ricollega ad una iniziativa parlamentare che ebbe corso nella precedente legislatura e conseguì anche l'approvazione da parte della speciale commissione per i fitti degli immobili urbani.

La prematura fine della legislatura impedì che essa fosse approvata dall'altro ramo del Parlamento; ma il Senato ne stralciò alcuni articoli che parvero indispensabili ed urgenti e per evitare che venissero a determinarsi gravi ripercussioni su talune fattispecie contrattuali rientranti nell'ambito di applicazione della lunga e complessa serie delle leggi di proroga.

La proposta fu ripresentata all'inizio di questa legislatura e, secondo una disposizione del vigente regolamento seguì la cosiddetta procedura abbreviata, la quale si è rivelata, in questo, come in altri casi, una procedura sostanzialmente dilazionatrice. In effetti la norma era intesa a rendere possibile che una proposta di legge già esaminata nella precedente legislatura fosse posta all'ordine del giorno dell'Assemblea senza preventiva elaborazione in commissione (dove in genere l'esame si protrae indefinitamente) e potesse essere rapidamente approvata in seduta pubblica. Ma dopo una lunga permanenza all'ordine del giorno della Camera, cogliemmo l'occasione della costituzione di questa Commissione speciale per ricondurla alla normale procedura di esame.

Fatta questa premessa, devo ricordare che la proposta di legge si riallaccia alla esigenza di una regolamentazione più razionale della locazione degli immobili urbani destinati ad attività economiche professionali o artigiane.

La disciplina che si propone si rivela meno complicata e quindi più produttiva di effetti benefici in confronto della precedente che invece diede luogo ad una serie di contestazioni giudiziarie lunghe e difficili risolte quasi sempre con insoddisfazione delle parti, principalmente di quelle parti a tutela delle quali erano state dettate le norme sull'avviamento commerciale.

La proposta di legge prevede innanzitutto che gli affitti degli immobili urbani abbiano una durata minima differenziata secondo la natura dell'attività economica esercitata nell'immobile, il che risponde alla esigenza di consentire per attività che concorrono allo sviluppo economico e civile del paese e richiedono investimenti spesso di non trascurabile entità, che sia assicurata un periodo di stabilità sufficiente agli indispensabili ammortamenti.

Si è ritenuto che la durata debba essere opportunamente differenziata secondo il tipo di attività, essendo evidente che alcune di queste hanno esigenze di investimento e di ammortamento che possono considerarsi a breve termine — nel senso bancario della parola — è perciò richiesto una durata minore, mentre vi sono attività che richiedono investimenti di più lunga durata e, quindi, esigono tempi di ammortamenti più dilazionati nel tempo.

Queste considerazioni avevano indotto i proponenti a differenti proposte di durata: 5 anni per talune attività, 9 per altre.

Tra gli emendamenti presentati dal Governo ve ne sono di quelli che incidono sulla durata, sia quanto alla durata minima, sia quanto alla presunzione di durata minima la quale implica una modifica del regime attuale del codice civile che prevede nel caso in cui le parti non abbiano diversamente stabilito, la durata del contratto sia indeterminata. Ci sono poi alcune divergenze che valuteremo in sede di comitato ristretto.

Ma va sin da ora rilevato che delle attività considerate, quella turistico-alberghiera, gli investimenti che si richiedono sono di tale entità da non potersi concepire che ci sia una durata inferiore ai 9 anni ipotizzati dai proponenti.

Si è ritenuto che fosse da prescrivere un regime particolare alla scadenza del contratto che consentisse una ripresa d'iniziativa da parte del proprietario, per escludere il diritto alla proroga che la proposta di legge riconosce all'affittuario, di fronte alla eventuale esigenza del locatario di uti-

lizzare l'immobile per esercitarvi in proprio la stessa attività del locatario o per abitarvi personalmente o per farvi abitare persone della propria famiglia con stretto grado di parentela. In particolare poi, per le locazioni alberghiere, si è considerato che esse sono strettamente connesse allo sviluppo turistico del paese a cui sono legati interessi di carattere preminentemente pubblico per cui sono previste particolari garanzie nel caso che il proprietario non intenda consentire la proroga della locazione per esercitarvi la medesima attività del locatario nel senso cioè che dimostri di avere i requisiti necessari per l'esercizio dell'attività alberghiera, ed in primo luogo la capacità tecnica e finanziaria.

Il progetto di legge si innesta in un più generale disegno di revisione del regime delle locazioni. Il regime delle locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo è tuttora oggetto di esame in questa commissione, anzi credo, signor Presidente, che dovremo apprestarci ad esaminarlo prima che ci colga da capo la cesoia della scadenza della proroga.

Gli immobili urbani ad uso abitativo, costituiscono beni strumentalmente necessari alla vita della famiglia e perciò una voce ineliminabile dei bilanci familiari il cui costo va commisurato al grado di sopportabilità da parte di tali bilanci; mentre quelli strumentalmente necessari ad attività economiche, destinati cioè ad attività che concorrono allo sviluppo generale del paese esigono soltanto un regime di stabilità compatibile con le esigenze d'ammortamento e una razionale programmazione aziendale. Nell'un caso c'è l'esigenza del rispetto delle esigenze imprescindibili di vita civile dei cittadini (così come prescritto dalla Costituzione) nell'altro caso c'è l'esigenza della tutela della continuità della vita aziendale a cui sono legate ovvie ripercussioni nel campo economico.

Credo che la proposta di legge, nel suo complesso, si presenti più che mai apprezzabile e ispirata a principi che corrispondono alle esigenze di una rivalutazione del concetto di proprietà e dei modi di utilizzazione e di gestione della stessa. In tal senso, va valutata la disposizione che, in determinati casi, prende una determinazione dell'equo canone di uso dell'immobile destinato ad alcune attività economiche.

Un accenno dovrei fare al problema dell'avviamento commerciale, per sottolineare che la proposta in esame si distingue ri-

spetto alla legislazione vigente in quanto rende automatico il risarcimento per l'avviamento commerciale e precisa, in termini migliori e più efficaci nei confronti del locatario, il risarcimento stesso.

Per queste ragioni esprimo parere favorevole, in linea di massima sulle direttive cui la proposta si interessa con riserva di esaminare in sede di comitato ristretto tutti gli emendamenti che saranno proposti nell'intento di raccogliere il maggior numero di consensi in una materia che così largamente incide in termini economici e sociali sulla vita del paese.

RICCIO STEFANO. Prendo spunto per una proposta formale che sostanzialmente era stata già avanzata dal relatore invitando il Governo a presentare al più presto il promesso disegno di legge sulle locazioni. Siamo ormai alla fine di gennaio e in giugno scadrà la proroga e non possiamo trovarci nella situazione di disagio di altre volte. Potremmo trovarci di fronte alla richiesta formale di esame di proposte di legge che già pendono innanzi a questa Commissione per cui mi pare necessaria la presentazione del promesso disegno di legge.

QUILLERI. Siamo di fronte alla proposta di legge del 20 luglio 1972 che ha carattere di particolare urgenza. Il 30 giugno è stato chiuso il complesso problema della proroga dei fitti e allora cerchiamo di accelerare il lavoro sul tema, avendo sgomberato il campo da questo problema.

Circa il tema del blocco dei fitti dobbiamo tenere presente che è legato a sua volta ad altri problemi e sappiamo che si sta conducendo un'indagine sul flusso del credito verso l'edilizia da parte di due commissioni, è la Banca d'Italia si è fatta promotrice di una proposta per l'accesso alla proprietà della casa. Poiché si tratta di iniziative che potrebbero contribuire alla soluzione del problema, prego il presidente di farsi parte diligente perché esse siano portate alla nostra conoscenza.

PRESIDENTE. Rispondo all'onorevole Riccio che era già mia intenzione sollecitare presso la Presidenza del Consiglio la presentazione del disegno di legge e mi farò parte diligente per vedere quale sarà lo sbocco dopo la scadenza delle proroghe deliberate con l'ultima legge approvata.

All'onorevole Quilleri rispondo che ho svolto indagini e non risulta allo stato de-

VI LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE FITTI — SEDUTA DEL 22 GENNAIO 1975

gli atti che vi siano le proposte cui il Presidente del Consiglio accennò nel presentarsi al Parlamento per ottenere la fiducia e sono in corso al Ministero riunioni di presidenti di enti mutualistici che generalmente investono capitali nella costruzione di immobili. Questo dico per indicare quale sia la sollecitudine nel voler venire a capo del problema della edilizia abitativa e dichiaro che mi farò parte diligente per informare la Commissione circa quanto si va concretando nel settore.

Poiché non sono presenti i rappresentanti di tutti i gruppi parlamentari proce-

derò alla nomina del gruppo di lavoro che si riunirà in sedute settimanali; la prossima, se non vi sono obiezioni, sarà convocata mercoledì prossimo alle ore 17.

(Così rimane stabilito).

La seduta termina alle 17,45.

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI
Dott. GIORGIO SPADOLINI

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO