

COMMISSIONE III

DIRITTO - PROCEDURA E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO
AFFARI DI GIUSTIZIA

LXXXII.

SEDUTA DI VENERDÌ 18 MAGGIO 1951

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE FUMAGALLI

INDICE

	PAG.
Proposta di legge (<i>Discussione e approvazione</i>):	
Senatori BORROMEO ed altri: Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda. (<i>Approvata dalla Commissione speciale del Senato per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni</i>). (1932)	663
PRESIDENTE	663, 666, 667, 668, 669, 670
ROCCHETTI, <i>Relatore</i>	663, 667, 668, 669, 670
ROMANI, <i>Commissario per il turismo</i>	666, 667, 668, 669, 670
CAPALOZZA	666, 668
GUERRIERI EMANUELE	667
LIGUORI	667, 670
ARTALE	668, 669
Votazione segreta:	
PRESIDENTE	670

La seduta comincia alle 9,15.

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

(È approvato).

Discussione della proposta di legge dei Senatori Borromeo ed altri: Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda. (*Approvata dalla Commissione speciale del Senato per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni*). (1932).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione della proposta di legge dei senatori Borromeo ed altri - Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda.

La proposta di legge è stata già approvata dalla Commissione speciale del Senato per l'esame dei disegni di legge sulle locazioni.

Prego il relatore, onorevole Rocchetti, di riferire.

ROCCHETTI, *Relatore*. La legislazione alberghiera è costituita da numerose disposizioni di legge. Vi è il decreto legislativo 19 marzo 1945 che vincola l'uso alberghiero degli attuali immobili destinati ad alberghi fino al 15 aprile 1951, data prorogata al 30 giugno 1951 con un decreto legislativo del 9 aprile di quest'anno; il decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, che proroga i contratti di locazione al 31 dicembre 1950; data che è stata spostata al 30 giugno 1951 col suddetto decreto legislativo 9 aprile ed infine il decreto legislativo 16 aprile 1948, n. 540, che è l'ul-

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

timo decreto con cui furono aumentati i canoni.

Nella materia alberghiera, bisogna tener presente tre elementi importanti: il vincolo alberghiero, la proroga delle locazioni, l'ammontare dei canoni.

Tutti i provvedimenti legislativi che ho citato avevano una scadenza, particolarmente quelli relativi al vincolo alberghiero e alla proroga delle locazioni; scadenza che è stata ulteriormente prorogata in via provvisoria e che fissa la validità delle disposizioni al 30 giugno 1951.

Nel frattempo al Senato si sta rivedendo, dalla Commissione speciale per le locazioni, tutta la materia degli alberghi che è veramente complessa.

La revisione che il Senato sta compiendo si presenta abbastanza lunga e complessa, mentre nel frattempo vengono a scadere i vincoli e le proroghe.

Perciò, spinta dall'urgenza, la Commissione senatoriale stessa ha pensato di prendere dei provvedimenti provvisori per quella parte che è assolutamente essenziale disciplinare.

Ne è venuta fuori la proposta di legge in esame che cerca di risolvere le questioni più urgenti e che si risolve sostanzialmente, in uno spostamento di date. Solo che, partita per eliminare l'inconveniente delle scadenze prossime, è andata un po' oltre, perché non solo ha provveduto a queste necessità, ma lo ha fatto, per quanto riguarda la proroga delle locazioni, in modo così largo, che ha finito per incidere su quella che è e sarà la disciplina generale.

Per coordinare meglio le nostre idee, è bene seguire ordinatamente gli articoli.

Il primo articolo comincia col provvedere alla necessità di ordine nazionale e generale di prorogare la scadenza del vincolo alberghiero. Il vincolo alberghiero stabilisce che agli immobili attualmente destinati ad alberghi, pensioni o locande, è imposto l'obbligo di continuare in quella stessa attività. O per lo meno, poiché questo sarebbe un obbligo che inciderebbe su un'attività umana, e quindi non sarebbe concepibile, stabilisce che questi immobili non possono essere destinati ad uso diverso.

La sanzione che ne deriva è che, se l'albergo si chiude, non vi si può svolgere un'altra attività. Come si vede, si tratta di una sanzione economica e indiretta, ma sufficiente.

Per quanto riguarda questo vincolo alberghiero, molto si sta discutendo al Senato

se mantenerlo per intero nella legge definitiva, o limitarlo ad alcune categorie.

Nella proposta in esame si è pensato di prorogare il vincolo genericamente senza specificazioni, fino al 31 dicembre 1951.

Su questo punto mi pare che non possa sorgere discussione. Evidentemente, in attesa di una migliore definizione legislativa, si è stabilita una proroga provvisoria.

Con l'articolo 2 si provvede non ad una necessità di ordine generale, ma ad una necessità di interesse delle parti, cioè alla proroga dei contratti di locazione alberghiera. Questa proroga è stabilita fino al 31 dicembre 1955.

Questo articolo è stato indubbiamente il più criticato e il più discusso sia al Senato, che dalle parti interessate. Si capisce che gli albergatori hanno il massimo interesse a che la proroga sia più ampia possibile, mentre i proprietari degli immobili hanno interesse a che la proroga sia ravvicinata.

La proroga fino al 31 dicembre 1955 produce impressione, anche perché non risponderebbe alla impostazione generale che anteriormente è stata data alla questione, quando si pensava che le attività economiche del Paese dovessero volgere con una certa rapidità verso condizioni normali, e conseguentemente si pensava a stabilire date di proroga piuttosto ravvicinate.

Ora ci troviamo invece di fronte a una data molto lontana. Però bisogna considerare che qui non ci troviamo in presenza di quelle che possono essere le necessità degli alloggi, che sono preminenti nella vita civile, ma che possono essere modificate — e ci auguriamo con una certa rapidità — con lo aumento delle costruzioni, con provvedimenti finanziari, ecc.; qui si tratta di locazioni che hanno un caratteristico uso industriale e in cui l'immobile è parte di questa attività industriale, costituisce nel suo complesso il capitale industriale. Certamente, senza una certa garanzia di durata, l'imprenditore non potrà attrezzare e sviluppare la sua attività industriale, e perciò, se si possono avere perplessità, ci si deve rendere conto che è la materia che richiede una speciale regolamentazione.

Nell'articolo 3 si tratta la questione degli aumenti dei canoni. Come dicevo, le locazioni degli immobili adibiti ad alberghi pensioni o locande, non solo hanno una legislazione speciale, ma hanno avuto anche un trattamento di carattere eccezionale, nel senso che non hanno seguito la legislazione degli aumenti delle locazioni ordinarie. Mentre per le locazioni ordinarie si sono avute frequenti dispo-

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

sizioni legislative dirette ad aumentare, sia pure con quella modestia che tutti sappiamo, i canoni di locazione, specialmente per gli immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, in materia alberghiera si sono avute pochissime disposizioni legislative: c'è quella del 1945 e c'è quella del 1948, con la quale i canoni furono aumentati e portati, compresi gli aumenti anteriori, a sei volte la misura dell'anteguerra.

È evidente che questa proporzione degli aumenti è irrisoria. Non è possibile pensare che non si debba giungere ad un sensibile aumento, tanto più che si tratta di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, e che pertanto, se avessero avuto la stessa legislazione di questi, avrebbero avuto degli aumenti pari a 25 o 30 volte l'anteguerra.

Naturalmente, di fronte a questa proposta di legge, noi sentiremo le solite obiezioni, che cioè l'aumento dei canoni di locazione per gli alberghi comporta l'aumento delle tariffe alberghiere, perché gli albergatori cercheranno di rimborsarsi dell'aumento. Ma tale osservazione è quanto mai inefficiente. Innanzi tutto perché le tariffe alberghiere non sono libere, ma sono espressamente determinate a carattere pubblicistico, cioè risultano da quegli accordi convenuti e controllati dagli enti del turismo. L'aumento dei canoni, quindi, non si riverserà sulla generalità dei cittadini, ma costituirà soltanto un intervento, con senso di moderazione e di equità, nella ripartizione del reddito tra l'albergatore e il proprietario dell'immobile.

Si potrà dire anche che in ogni caso l'aumento inciderà su un guadagno che non ha possibilità di contrazione, perché, ammessa l'esistenza in Italia di una difficoltà di clientela alberghiera, l'albergatore non sarebbe in grado di contrarre il suo reddito, e ci si potrebbe trovare esposti ad una crisi di questa importante attività del Paese.

Ma anche questa osservazione non ha alcun fondamento, perché è certo che in Italia si sono costruiti e si costruiscono alberghi in misura notevole. Ora, se questi alberghi sono sorti, certamente coloro che li hanno costruiti presumono di ricavare un adeguato reddito dal capitale impiegato. Anzi, spesso, questi alberghi sono sorti proprio ad opera degli albergatori che li gestiscono personalmente. Se essi devono ricavare il reddito dalla loro attività industriale, devono cominciare innanzi tutto col ricavare il reddito del proprio patrimonio, altrimenti non avrebbero costruito l'albergo, ma avreb-

bero costruito una casa di abitazione o qualche altra cosa.

A questo punto, ammesso che sia effettivamente necessario, doveroso e indispensabile un aumento, bisogna stabilirne la misura. Questa è stata molto discussa. Lo stesso Commissariato per il turismo, dal quale indubbiamente questa categoria riceve la maggiore tutela, pensava, a quanto mi risulta, che l'aumento potesse aggirarsi sul 200 per cento del fitto attuale, e forse anche più. Comunque al Senato la questione è stata studiata e sono state fatte diverse proposte. Nello studio della legge generale di cui ho parlato in principio, al Senato si manifesta il proposito di avvicinarsi, per gli alberghi, il più possibile al limite raggiunto dalla proprietà edilizia, per quel che riguarda gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, e cioè a 20, 25, 30 volte l'anteguerra. Transitoriamente si è scelta nel provvedimento in esame una misura molto bassa e prudentiale quale è quella del 125 per cento. E a questo 125 per cento non si è giunti senza fondamento. Questa cifra, sostenuta principalmente dal Senatore Zoli, è venuta fuori riportando i canoni a una maggiorazione di 14 o 15 volte l'anteguerra invece delle 6 volte attuali.

Detto questo, mi pare che ci sia poco da aggiungere, poiché per il resto si tratta di norme di dettaglio, come la rivalsa di alcune determinate spese che incidono sulle locazioni.

Nella proposta di legge vi è però qualche elemento di rilievo. Nell'ultimo capoverso dell'articolo 3 si dice che resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti tra le parti, a meno che essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando, a quello corrisposto anteriormente alle convenzioni, le norme di cui all'attuale provvedimento.

Con ciò innanzi tutto si riconosce l'efficacia degli aumenti che siano stati comunque convenuti tra le parti. Non ho in questo momento una preparazione adeguata, ma mi sono affrettato a riguardare la legge del '46 che è quella basilare, e mi sembra di dover escludere che un simile principio fosse nella legislazione anteriore. Tuttavia non dobbiamo dimenticare che ci troviamo in materia di attività industriale, e che le parti si sono dovute mettere d'accordo, specialmente per assicurarsi contratti di una certa durata, su una valutazione realistica e meno illusoria del reddito immobiliare. Non si possono perciò ignorare queste convenzioni che sono state stipulate.

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

La disposizione, perciò, enuncia un principio di una notevole rilevanza, che anteriormente non era stato riconosciuto. E, secondo me, non si pone contro il principio pubblicitario generico, per cui quando si tratta di attività calmierate si entra in una funzione pubblica e le leggi relative sono conseguentemente di ordine pubblico; poiché è anche vero che la legislazione ha già ammesso il principio che le parti possono prescindere da queste leggi imperative quando stabiliscono una certa durata del contratto superiore ai quattro anni. Non è perciò questa una disposizione tale da farci impressione, anche se apparentemente è contro i principi stabiliti dalle leggi anteriori.

Quello piuttosto che può essere più censurabile è il meccanismo di questa disposizione, perché, mentre si stabilisce che qualora i canoni convenuti risultino al di sotto degli aumenti di legge, si applicano gli aumenti di legge, non è stabilito l'inverso; che qualora gli aumenti anteriori siano superiori o notevolmente superiori agli aumenti di legge, il contratto può essere riveduto.

Questo sistema in verità non sembrerebbe molto encomiabile, se non ci trovassimo in una materia del tutto speciale. L'intervento legislativo serve per sistemare le cose alla meno peggio, ma non possiamo chiudere gli occhi di fronte alla realtà di una attività industriale che si svolge tra due parti, colui che costruisce l'albergo per questo uso, e colui che l'affitta per fare l'albergatore. Gli interessi generali sono abbastanza tutelati quando si tutela il vincolo alberghiero. Per tutto il resto, il contenuto della legislazione deve limitarsi a quella che può essere una funzione sostanziale di giustizia.

Concludendo, questa proposta di legge può essere oggetto di molte censure, ma ha il vantaggio, per lo meno, di risolvere in questo momento qualche cosa, mentre sarebbe molto peggio non varare la legge e ritardare l'emanazione delle disposizioni relative, con tutte le mende che queste possono avere.

Concludo in tale senso anche per il fatto che, a quanto mi risulta, questa proposta di legge non ha sollevato scalpore da nessuna delle due parti. È vero che i proprietari hanno detto che l'aumento è troppo modesto, ma in fondo sono abbastanza contenti. Gli albergatori, che dovrebbero essere i maggiori interessati, — perché le mie censure all'articolo 3, primo e secondo comma, dovrebbero incidere sui loro interessi — sembra che in fondo siano soddisfatti. Ieri un rappresentante della federazione degli albergatori mi ha fatto avere un promemoria molto ampio,

in cui la proposta di legge viene esaminata abbastanza obiettivamente dal punto di vista degli albergatori. Leggendo questo memoriale, ci si convince che la categoria, in fondo, è contenta, ed anzi le conclusioni sono espressamente favorevoli.

La retroattività è stabilita dal 1° gennaio per quanto riguarda gli interessi dei proprietari.

Invito quindi la Commissione ad approvare il progetto di legge così come è formulato.

PRESIDENTE. Dichiaro aperta la discussione generale.

ROMANI, Commissario per il turismo. Condivido le conclusioni del Relatore.

CAPALOZZA. Farò dichiarazioni brevissime e complessive. Sono d'accordo col Relatore che questo disegno di legge presenta notevoli deficienze ed anche notevoli incongruenze. Comunque la incongruenza maggiore che, a mio giudizio, esisteva nella proposta originaria dei senatori Borromeo, Bergmann e Rizzo Domenico, è stata opportunamente eliminata dalla Commissione del Senato: quella, cioè, che negava il vincolo di destinazione agli immobili destinati ad uso alberghiero che non fossero della prima categoria. Questa preoccupazione aveva trovato larga eco negli interessati, e di essa si erano fatti partecipi il *Giornale del Turismo* ed altri giornali.

Però la maggiore preoccupazione a me pare che derivi proprio da quell'articolo 3, secondo comma, su cui si è soffermato il Relatore. Infatti in definitiva questo articolo 3, secondo comma, postula la sanatoria di una violazione di legge, in quanto il vincolo alberghiero non poteva essere derogato con pattuizione delle parti private. Qui si arriva addirittura a mettere lo spolverino su quelle che sono state le violazioni della legislazione precedente. E, quel che è peggio, a mio avviso, questa sanatoria non ha un carattere di reciprocità, cioè non vale tanto per il locatore quanto per il conduttore, ma vale solo a favore del proprietario dell'immobile. Infatti si stabilisce nell'ultima parte dell'articolo 3 che il conduttore deve al locatore il canone risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge sugli aumenti, solo quando il canone risultante dagli accordi tra le parti risulti inferiore a quello che venga ad essere determinato dal meccanismo degli aumenti. Questo non è un principio di giustizia. Sarebbe logico dire che qualora il canone stabilito dagli accordi risulti superiore a quello determinato dal meccanismo legislativo, dovrebbe farsi luogo alla restituzione del supero.

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

Mi riservo di presentare emendamenti e di svolgerli in sede di esame degli articoli.

PRESIDENTE. Nessun altro chiedendo di parlare dichiaro chiusa la discussione generale. Passiamo all'esame degli articoli.

ART. 1.

Il termine di scadenza del vincolo alberghiero previsto dall'articolo 1, comma secondo, del decreto legislativo 19 marzo 1945, n. 117, è prorogato al 31 dicembre 1951.

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

ROCCHETTI, *Relatore*. Al Senato fu considerata così concatenata questa legislazione, che si procedette all'approvazione in blocco del disegno di legge. Per la stessa ragione io proporrei che si approvasse prima l'articolo 3 e poi l'articolo 2; perché se giungiamo, nel contemperamento degli interessi delle parti, ad approvare l'aumento previsto dall'articolo 3, possiamo anche approvare la proroga di cinque anni; mentre questa proroga non potrebbe restare senza una rivalutazione dei canoni di locazione.

PRESIDENTE. Se non vi sono osservazioni in contrario, la proposta del relatore intesi approvata.

Do pertanto lettura dell'articolo 3:

« Le pigioni dovute per le locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già aumentate ai sensi degli articoli 1, 2 e 3, primo comma, del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, e dell'articolo 1 del decreto legislativo 16 aprile 1948, n. 540, sono aumentate, con decorrenza dal 1° gennaio 1951, nella misura del 125 per cento sull'ammontare dovuto alla data del 31 dicembre 1950.

Resta ferma l'efficacia degli aumenti comunque convenuti tra le parti, a meno che essi siano inferiori al canone che risulterebbe applicando a quello corrisposto anteriormente alle convenzioni gli aumenti previsti dai decreti legislativi 6 dicembre 1946, n. 424, e 16 aprile 1948, n. 540, e dalla presente legge. In tal caso il conduttore deve al locatore il canone risultante dall'applicazione di tali disposizioni ».

GUERRIERI EMANUELE. Desidero un chiarimento: il relatore, commentando il capoverso dell'articolo, ha detto che manca una certa condizione di reciprocità. Perché questa mancanza di reciprocità?

ROMANI, *Commissario per il turismo*. Non credo che, come ha detto l'onorevole Capalozza, ci sia in questo diverso trattamento una situazione d'ingiustizia tra le due parti. In questa materia le parti che hanno contratto tra di loro si trovano in condizioni differenti di quelle dei locatori e affittuari di case private, i quali ultimi sono talvolta costretti a sottostare alle imposizioni del locatore. Qui ci troviamo di fronte a due industriali: il proprietario dell'immobile e colui che lo gestisce. Se quest'ultimo ha fatto delle pattuizioni superiori ai limiti consentiti dalla legge, le ha fatte a ragion veduta. Perché nei contratti alberghieri il più delle volte non si tratta di contratti di locazione di immobili stipulati *sic et simpliciter*, per cui colui che prende l'immobile lo mantiene così come è, e il proprietario lo lascia nelle condizioni iniziali. In questi particolari contratti il proprietario può avere accordato a colui che gestisce l'immobile una durata maggiore di contratto in corrispettivo di un canone maggiore o di lavori di riparazione e di riattamento o adattamento che lo stesso proprietario può aver eseguito nell'immobile.

Guai ad entrare in queste questioni! Tutte le preture avrebbero gran da fare a discutere questi contratti privati.

La legge risolve, si può dire, il venti per cento dei casi, perché tutti gli altri sono già stati regolati tra le parti. Essa viene a sistemare delle situazioni che sono rimaste sospese appunto in attesa della legge; ma si può dire che per l'ottanta per cento dei casi le parti hanno già direttamente regolato i loro rapporti.

LIGUORI. Io ho un'altra preoccupazione relativa ai consumatori, cioè che in seguito a questa legge vengano ulteriormente aumentati i prezzi delle camere di albergo.

ROMANI, *Commissario per il turismo*. Sono tre anni che lavoriamo intorno a questa legge e fin dall'anno scorso abbiamo consentito un aumento dei prezzi delle stanze d'albergo, preavvertendo però che, siccome c'era la legge in gestazione, in seguito a questa legge non sarebbero stati consentiti aumenti ulteriori. Quindi nessuna influenza avrà questa legge sulle tariffe alberghiere di cui si preoccupa l'onorevole Liguori.

LIGUORI. Forse non sarebbe inopportuno che formulassimo un ordine del giorno in tale senso.

PRESIDENTE. L'onorevole Capalozza ha presentato un emendamento sostitutivo: Alle parole « 125 per cento », sostituire le altre: « 100 per cento ».

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

CAPALOZZA. Non ho bisogno di illustrare questo emendamento. Si tratta di un tentativo di adeguare l'aumento degli alberghi a quello stabilito dalla legge del giugno scorso per gli immobili adibiti ad uso diverso di abitazione.

ROCCHETTI, *Relatore*. Sono contrario a questo emendamento, perché l'onorevole Capalozza non ha considerato che ci sono stati molti aumenti anteriori per gli immobili adibiti ad uso diverso di abitazione, per cui se volessimo fare un effettivo adeguamento, dovremmo apportare in questa legge relativa agli alberghi un aumento non del 125 per cento, ma di circa il 400 per cento. Questa mia osservazione toglie ogni fondamento di ragionevolezza all'emendamento Capalozza.

ROMANI, *Commissario per il turismo*. Pregherei l'onorevole Capalozza di ritirare l'emendamento, perché stiamo discutendo una materia molto delicata. Non arriveremo più a portare a compimento questo disegno di legge se lo rinviassimo ancora al Senato. Infatti noi legiferiamo per l'anno 1951 e siamo già a metà dell'anno. L'aumento è applicabile dal 1° gennaio 1951. Se rinviando ancora il disegno di legge, i proprietari non avranno nessun beneficio, perché sarà difficile che la legge, ove venisse varata a ottobre o novembre, consentisse il pagamento di un arretrato dal 1° gennaio.

Si tratta, in fondo, di legiferare per questi sei mesi, perché col 1° gennaio prossimo ci sarà un ulteriore aumento in misura molto maggiore. Perché dovremmo fare ora una riduzione del 25 per cento, che non è richiesta neppure dagli albergatori? Il progetto governativo portava un aumento maggiore e più equo, perché faceva distinzione tra le diverse epoche dei contratti; invece si è arrivati poi ad un aumento unico e questa soluzione è, in fondo, accettata anche dagli interessati.

Non solo, ma nella questione alberghiera dobbiamo anche assicurare una certa tranquillità alle parti perché finché l'albergatore non si sente sicuro per un certo periodo di tempo, non può effettuare nell'immobile quelle migliorie che sono necessarie per mantenere questa industria all'altezza richiesta dall'interesse del movimento turistico.

Dobbiamo uscire da questa incertezza nell'interesse di tutte le parti e nell'interesse nazionale per quello che riguarda appunto il movimento turistico. Le parti sostanziali di questa legge sono due: la proroga del vincolo alberghiero sino alla fine del 1951 e la proroga delle locazioni fino al 1955. Il che dà all'albergatore una sufficiente garanzia.

CAPALOZZA. Debbo insistere nel mio emendamento, per ragioni di coerenza, perché ho sostenuto già questa tesi in un mio modestissimo articolo dottrinale.

ARTALE. Sono contrario all'emendamento anche perché non siamo qui a considerare dei motivi accademici, ma dei motivi reali.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'emendamento sostitutivo dell'onorevole Capalozza, non accettato né dal relatore né dal Governo.

(*Non è approvato*).

Pongo in votazione il primo comma dell'articolo 3.

(*È approvato*).

Vi è ora il secondo comma.

CAPALOZZA. Non ripeto quello che ho detto prima. Debbo soltanto brevemente replicare al Commissario del turismo. Io mi rendo conto delle considerazioni che egli ha fatto, che sono, come sempre, acute e improntate alla vasta conoscenza che egli ha della specifica materia. Ma quello che aveva determinato e determina la mia osservazione è che il concetto del *pacta sunt servanda* viene riconosciuto e applicato soltanto a favore del proprietario e non a favore del conduttore. Le considerazioni che ha fatto l'onorevole Commissario del turismo dovrebbero valere anche per il conduttore. Si dice che, se sono stati pattuiti dei contratti poliennali, gli aumenti stabiliti in questi contratti poliennali debbono essere rispettati, a meno che non raggiungano gli aumenti che sono disposti col presente provvedimento.

Questa, secondo me, è una evidente spequazione, perché è chiaro che le parti hanno discusso, hanno previsto, hanno deciso. Perché dobbiamo legislativamente sostituirci in questo caso alla volontà delle parti, una volta che abbiamo riconosciuto per gli altri casi che debbono essere rispettati i patti?

Perciò, a questo proposito, presento un ordine del giorno, che mi sembra sia conforme al pensiero espresso dal relatore:

« La terza Commissione legislativa fa voti che la sanatoria relativa agli aumenti di cui all'articolo 4 del disegno di legge n. 1932, sia disposta dal prossimo provvedimento promesso dall'articolo 5 anche a favore dei conduttori che abbiano stipulato accordi sui canoni eccedenti i limiti di maggiorazione risultanti dal primo comma dell'articolo 4 ».

PRESIDENTE. L'ordine del giorno, dato il suo carattere generale, sarà esaminato e votato alla fine della discussione.

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

Pongo in votazione il secondo comma dell'articolo 3.

(È approvato).

Passiamo ora all'articolo 2.

« I contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda, già prorogati in virtù del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, o per accordo tra le parti in base all'articolo 29 dello stesso decreto, sono ulteriormente prorogati fino al 31 dicembre 1955, qualora la locazione abbia scadenza anteriore a tale data.

La proroga prevista nel precedente comma rimane ferma anche nel caso di trasferimento, a qualunque titolo, della proprietà o dell'usufrutto dell'immobile ».

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 4.

« Il locatore ha diritto di rivalersi sui conduttori di alberghi, pensioni o locande, che non occupando l'intero immobile lo godono in comunione con altri inquilini, degli oneri a lui derivanti per il servizio di pulizia e di portierato, per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua e della luce e per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, deduzione fatta del 20 per cento.

Tale rivalsa per quanto concerne l'ascensore è fatta in proporzione dell'uso che ciascun inquilino può farne, negli altri casi in proporzione del canone locatizio, ferme le diverse disposizioni che regolano il condominio.

Il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa ».

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 5.

« Con altra legge saranno dettate nuove norme relative al vincolo alberghiero, all'ulteriore aumento delle pigioni a partire dal 1° gennaio 1952, ed ai casi di deroga alla proroga dei contratti di locazione ».

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 6.

« Per tutto quanto non risulti diversamente regolato dalla presente legge continueranno ad aver vigore le disposizioni vigenti ».

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

Do lettura dell'articolo 7.

« La presente legge avrà vigore dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* ».

Lo pongo in votazione.

(È approvato).

Vi è ora l'ordine del giorno Capalozza.

ROCCHETTI, *Relatore*. Sono contrario all'ordine del giorno.

Nella legge è contenuto il principio dei *pacta sunt servanda*. Ora il rispetto dei patti privati ci porterebbe a queste conseguenze: che se i canoni stanno al di sotto della legge debbono essere adeguati, ma se stanno al di sopra non possono essere rimborsati. Invece qui l'interpretazione puramente letterale della legge porterebbe a questa conseguenza: che restano fermi gli aumenti che sono stati pattuiti anche se superiori alla legge e che si applicano successivamente ad essi gli aumenti di legge.

Questa interpretazione, che secondo me potrebbe essere letteralmente ineccepibile, è tuttavia superata ed assorbita da una interpretazione un po' meglio coordinata della legge, perché nell'articolo 3 si dice: « Le pigioni dovute... già aumentate ai sensi degli articoli 1, 2, 3... sono aumentate... ». Di modo che sono aumentate le pigioni aumentate ai sensi degli articoli 1, 2, 3, ma non le pigioni aumentate per volontà delle parti. Si escludono, cioè, dagli aumenti legali le pigioni convenzionate.

ROMANI, *Commissario per il turismo*. Sono d'accordo col relatore.

ARTALE. Vi può anche essere il caso del conduttore che ha concordato una pigione inferiore ai limiti della legge, perché ha eseguito dei lavori e il proprietario ha ritenuto conveniente tener conto di questi lavori nella fissazione del canone. Questo conduttore si troverà con i termini contrattuali del tutto spostati.

PRESIDENTE. Nessun altro chiedendo di parlare, pongo ai voti l'ordine del giorno Capalozza, non accettato dal relatore né dal Governo.

(Non è approvato).

È stato presentato un altro ordine del giorno dagli onorevoli Liguori, Lecciso e altri. Ne do lettura:

« La III Commissione, considerato che gli ultimi aumenti dei prezzi delle camere di albergo, pensioni e locande furono stabiliti

TERZA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 18 MAGGIO 1951

in previsione dell'attuale maggiorazione dei canoni delle locazioni alberghiere, fa voti che la maggiorazione dei canoni alberghieri approvata con la presente legge non importi aumento alcuno dei prezzi delle camere».

LIGUORI. Dopo quello che si è detto, l'ordine del giorno non ha bisogno di illustrazione.

ROCCHETTI, *Relatore*. Sono favorevole all'ordine del giorno Liguori.

ROMANI, *Commissario per il turismo*. Anche io sono favorevole all'ordine del giorno.

PRESIDENTE. Pongo ai voti l'ordine del giorno Liguori e altri, accettato dal Governo e dal relatore.

(È approvato).

La proposta di legge sarà subito votata a scrutinio segreto.

Votazione segreta.

PRESIDENTE. Indico la votazione a scrutinio segreto della proposta di legge oggi esaminata.

(Segue la votazione).

Comunico l'esito della votazione segreta della seguente proposta di legge:

Senatori BORROMEO ed altri: «Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda». (1932).

Presenti	29
Votanti	22
Astenuti	7
Maggioranza	12
Voti favorevoli	22
Voti contrari	0

(La Commissione approva).

Hanno preso parte alla votazione:

Arata, Artale, Baresi, Belloni, Borioni, Caccuri, Camposarcuno, Carcaterra, Caserta, Cassiani, Colitto, Concetti, Corsanego, Fietta, Fumagalli, Guerrieri Emanuele, Lecciso, Liguori, Riccio, Rocchetti, Scalfaro, Trulli.

Si sono astenuti:

Bernardi, Buzzelli, Capalozza, Gullo, La Rocca, Paolucci, Ricci Giuseppe.

La seduta termina alle 10,30.