

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 4398

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati CUCCHI, MARIANI e SERVADEI

*Presentata il 29 settembre 1967*

Disposizioni integrative della legge 24 luglio 1936, n. 1692,  
concernente le locazioni alberghiere

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che i deputati sottoscriventi hanno l'onore di presentare alla vostra attenzione, parte dalla constatazione che l'industria del turismo rappresenta per il nostro sistema economico una delle sue componenti fondamentali.

Il mantenimento e l'incremento del flusso di turisti che ogni anno visitano il nostro Paese e vi trascorrono un periodo di vacanze, è diventato, oltre che motivo di soddisfazione, una vera e propria esigenza, in rapporto alle enormi ripercussioni favorevoli che esso esercita sulla nostra economia.

Di ciò il Governo si è reso perfettamente conto e, in particolare il Ministero del turismo, opera nel senso di impedire che una errata politica tariffaria dei nostri alberghi possa diventare elemento di scoraggiamento e quindi di allontanamento del turista.

Ed in verità la categoria dei gestori di albergo compenetrandosi in questa esigenza ha, in questi anni del dopoguerra, aderito di buon grado all'indirizzo di una politica tariffaria contenuta, contribuendo in tal modo a rendere competitive le aziende italiane rispetto a quelle di altri Paesi che come il nostro hanno enorme interesse a calamitare le correnti turistiche.

Si desidera anche sottolineare il fatto che, nonostante un siffatto indirizzo di compressione delle tariffe, la categoria degli albergatori italiani ha saputo mantenere e migliorare

il livello dei servizi dati in uso al cliente, accrescendo le qualità delle prestazioni e conquistando via via nel tempo una sempre più alta considerazione rispetto a quella goduta dalla stessa categoria in altri Paesi.

Per completare il quadro della situazione è bene mettere in luce anche lo sforzo notevole realizzato nel settore alberghiero allo scopo di accrescerne la capacità ricettiva, fatto che, ovviamente, rappresenta l'elemento base di una politica turistica di espansione.

In venti anni si è passati dai circa 170 mila posti-letto, rimasti efficienti dopo la guerra, ai circa 1.200 mila posti-letto di cui alla attuale consistenza del nostro patrimonio alberghiero nazionale.

A questo punto si può dunque pervenire alla prima conclusione che si estrinseca nella piena conferma della estrema importanza del Turismo nell'ambito del sistema economico nazionale, e della collaborazione prestata dalla categoria degli albergatori perché i prezzi, i servizi prodotti e lo accrescimento della consistenza delle nostre attrezzature, sia tale da garantire un legame sempre più ampio con le correnti turistiche straniere.

Ciò premesso, i deputati che sottoscrivono la presente proposta di legge, desiderano mettere in rilievo l'importanza di soddisfare ad alcune esigenze di questa benemerita categoria, particolarmente laddove si tende ad eliminare motivi di trattamento non uniforme

che incidono in misura diversa sulle singole gestioni alberghiere creando sperequazioni alberghiere tra l'una e l'altra.

La presente proposta di legge affronta il tema della disciplina permanente del vincolo di destinazione alberghiera che attualmente opera su una parte solamente delle aziende date in locazione.

Infatti dei circa 38 mila esercizi alberghieri la metà quasi sono gestiti in immobili di proprietà di terzi e di qui la necessità sempre avvertita dal legislatore, di realizzare una disciplina dei rapporti tra locatori e locatari, nel massimo contemperamento delle rispettive esigenze e nel superiore interesse del Paese che, dal turismo, ricava notevoli vantaggi per la propria economia.

Fu così che prima della guerra venne varata la legge 24 luglio 1936, n. 1692, con la quale venivano sottoposti al vincolo di destinazione gli edifici adibiti ad uso alberghiero, e per conseguenza, venivano disciplinati i rapporti di locazione per garantire la difesa delle attività alberghiere, anche se realizzate in edifici di altrui proprietà.

Ciò perché fin d'allora ci si rendeva conto della necessità di assicurare al gestore la disponibilità dell'immobile a condizioni e per una durata che fossero idonee all'ammortamento delle spese di primo impianto o di eventuali trasformazioni o adattamenti.

Con la predetta legge infatti, salvo il caso del « proprietario gestore », previo accertamento da parte dell'autorità turistica dell'indispensabilità di mantenere operante una gestione alberghiera in rapporto alle esigenze del turismo nazionale, si disponeva con l'articolo 5 l'intervento dell'autorità statale per dirimere le eventuali controversie tra locatore e locatario, ai fini del rinnovo del contratto di locazione. In caso di mancato accordo tra le parti l'autorità turistica poteva esercitare a favore dell'inquilino la prelazione sulla nuova locazione fissandone la durata e le condizioni, salvo poi per le parti il diritto di ricorrere alla Magistratura in caso di disaccordo sulle misure del canone determinato.

Con il blocco delle locazioni le disposizioni di cui alla predetta legge sono state mantenute in vita e la legge medesima è stata sempre prorogata a data successiva rispetto a quella relativa alla scadenza dei contratti, appunto per consentire al Ministero del turismo l'esercizio del proprio potere di inter-

vento nello spazio di tempo intercorrente tra la scadenza legale del contratto e quella del vincolo di destinazione.

Anche con il decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito nella legge 28 luglio 1967, n. 628 mentre le locazioni alberghiere vengono prorogate al 31 dicembre 1968, le disposizioni della legge 24 luglio 1936, n. 1692, sul vincolo di destinazione, sono state prorogate al 31 dicembre 1969.

Tuttavia, e questa è la sperequazione esistente nel settore, in forza dell'articolo 26 del decreto legislativo 6 dicembre 1946, n. 424, gli effetti della legge sul vincolo di destinazione operano soltanto a favore dei contratti relativi ad edifici già destinati ad uso alberghiero anteriormente alla data del 4 gennaio 1947 oppure che siano relativi ad edifici alberghieri che abbiano beneficiato di provvidenze finanziarie da parte dello Stato.

Rimangono dunque fuori dalla disciplina sul vincolo tutte le locazioni degli altri immobili, con la naturale conseguenza che su esse grava una discriminazione che si traduce in una mancanza assoluta di garanzie per i rispettivi gestori, e in una assenza della tutela di tutto il patrimonio alberghiero nazionale.

Appunto per sanare tale discriminazione viene presentata questa proposta di legge il cui concetto fondamentale è basato sulla estensione delle disposizioni dell'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692 (e successive modificazioni) a tutte le locazioni alberghiere perché abbiano a beneficiare della stessa tutela di legge e fruire del medesimo meccanismo di conciliazione subordinato all'accertamento, da parte dell'autorità dello Stato, della indispensabilità dell'esercizio alberghiero ai fini delle esigenze turistiche nazionali.

Con la eventuale approvazione della presente proposta di legge non vi sarebbe più ragione di ulteriori proroghe della procedura vincolistica cui è soggetta una parte dei contratti di locazione, la quale come è noto scade al 31 dicembre 1968, e le aziende alberghiere date in gestione non risentirebbero nella stessa misura come oggi risentono, della assenza di norme relative alla durata dei contratti di locazione.

Questi sono i motivi che inducono i deputati presentatori a patrocinare presso i Colleghi l'approvazione della proposta di estensione del vincolo di destinazione alberghiera.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

### ARTICOLO UNICO.

Le disposizioni in materia di locazioni alberghiere di cui agli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni, e relative norme di attuazione, si applicano, fino al 31 dicembre 1970, a tutti gli immobili che alla data di entrata in vigore della presente legge risultino dati in locazione ad uso di albergo, pensione o locanda, quale che sia la data in cui gli immobili stessi abbiano avuto destinazione alberghiera.