

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 607

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati MATTARELLI e ARMANI

Presentata il 30 ottobre 1968

Disciplina temporanea delle locazioni e del vincolo di destinazione di immobili ad uso di albergo, pensione o locanda

ONOREVOLI COLLEGHI! — La situazione locatizia nel settore alberghiero può essere allo stato così configurata: delle circa 40.000 aziende oggi esistenti il 50 per cento sono condotte in immobili di proprietà di terzi. In ordine a detti immobili si possono distinguere:

a) locazioni in regime di proroga legale in quanto esse hanno avuto inizio in data anteriore al 1° febbraio 1947; la loro scadenza è stata prorogata al 31 dicembre 1968 con legge 27 luglio 1967, n. 628;

b) locazioni riferentisi, a prescindere dalla data della loro stipulazione, ad immobili soggetti al vincolo di destinazione in quanto adibiti ad uso alberghiero anteriormente al 4 gennaio 1947. Dette locazioni, in numero superiore a quelle in regime di proroga, possono beneficiare delle disposizioni di cui alla legge 24 luglio 1936, n. 1692;

c) locazioni in regime di libero mercato cioè locazioni stipulate successivamente al 1° febbraio 1947 ed aventi per oggetto immobili destinati ad uso alberghiero in data posteriore al 4 gennaio 1947. Queste locazioni sono praticamente prive di ogni efficace tutela giuridica.

È questa una situazione gravissima tanto più che nei grandi centri la percentuale degli esercizi gestiti in immobili altrui raggiunge il 70 per cento circa delle aziende esistenti. È evidente pertanto come il problema delle locazioni necessita di una soluzione organica

segnatamente in un settore ove l'immobile costituisce la materia prima che l'albergatore, attraverso il continuo impiego dei capitali occorrenti sia per l'adattamento e l'attrezzatura iniziali, sia per il loro adeguamento ed aggiornamento, attraverso la sua opera professionale e l'approntamento e l'organizzazione dei servizi, trasforma nel prodotto finito costituito dalla prestazione alberghiera.

L'ottimo per una sana attività alberghiera sarebbe naturalmente costituito dal consolidamento nelle stesse mani delle due proprietà, quella immobiliare e quella aziendale, ma tale *optimum* è sempre stato e resta pur oggi assai difficile da conseguire: infatti ai fini della efficienza della prestazione alberghiera la seconda componente, la proprietà della gestione, resta evidentemente quella essenziale. Tale componente, tuttavia, implica il possesso di una capacità professionale la quale, partendo dalla esistenza di una innata spiccata inclinazione verso questa professione, che nessuna preparazione scolastica può far acquistare, è il risultato di una attività per anni ed anni individualmente esplicata in tutti i rami del servizio alberghiero in aziende di diverse categorie e località. Ne consegue che i veri albergatori a stento riescono ad accumulare durante tanti anni della loro carriera più che il già cospicuo capitale occorrente per la trasformazione, l'adattamento e l'attrezzatura ed arredamento di edifici appar-

tenenti a terzi, capitale che spesso uguaglia il valore dello stesso immobile e il cui impiego è reso ancor più oneroso dalla necessità di assicurare l'ammortamento in breve periodo di tempo.

Non sembra questo il momento di affrontare il problema della identificazione dei provvedimenti di vasta portata e di complessa natura che occorrerebbe adottare per una modificazione di questo stato di cose; ma è d'altra parte evidente l'opportunità di non trascurare di tener presenti gli aspetti contingenti della situazione che nel frattempo potrebbe ulteriormente aggravarsi per la distruzione non tanto della componente immobiliare, quanto di quella ben più preziosa ed insostituibile, della componente aziendale del patrimonio ricettivo nazionale.

Infatti senza tener conto degli aspetti privatistici del rapporto si deve aver presente, e non può essere ignorato, quell'aspetto di carattere pubblicistico consistente appunto nella preservazione della componente aziendale del patrimonio ricettivo che occorre non esporre al rischio della distruzione.

È ovvio che l'estromissione da un edificio dell'inquilino albergatore equivale all'abbandono dell'azienda alberghiera nell'edificio stesso e quindi, in ultima analisi, all'estromissione del creatore e dell'animatore di quella azienda che verrebbe a decadere se non a scomparire con grave danno dell'economia turistica nazionale.

È questo non è certo lo spirito del piano economico quinquennale che viceversa ha chiaramente fissato nel capitolo XXI dell'allegato alla legge 27 luglio 1967, n. 685, le modalità di intervento statale nel settore turistico delineandone gli incentivi nel paragrafo n. 230, commi 7 e 8 che si riportano:

« Lo strumento cardine dell'intervento pubblico in questo settore specifico sarà costituito dai finanziamenti a tasso agevolato di cui i privati potranno usufruire per realizzare le loro iniziative alberghiere;

Uno strumento da potenziare è rappresentato dalla legge del 12 febbraio 1962, n. 68, la quale potrà essere opportunamente perfezionata ed adeguata nei limiti di impegno. Sarà inoltre opportuno prevedere una differenziazione degli incentivi in relazione alla ubicazione ed alla qualificazione per categorie delle attrezzature ricettive ».

Nemmeno ad un anno dalla approvazione del piano economico, in totale accoglimento di tali direttive, il legislatore ha varato l'ormai nota legge 12 marzo 1968, n. 326, costi-

tuente l'intervento ordinario dello Stato per il raggiungimento di impegnativi obiettivi fra i quali principale quello dell'ammodernamento dell'attrezzatura ricettiva alberghiera da realizzarsi, come si legge nella circolare approntata dal dicastero competente per la pratica attuazione del provvedimento, tramite una vasta opera di miglioramento della funzionalità turistica ed economica delle singole imprese che compongono l'attrezzatura medesima. La menzionata legge n. 326, che si pone accanto all'intervento straordinario rappresentato dalle leggi n. 1686 del 1962, n. 717 del 1965, n. 415 e n. 614 del 1966 nel settore turistico, offre inoltre un idoneo meccanismo di provvidenze a vantaggio di coloro che non essendo proprietari dello stabile, e non potendo quindi dare garanzie reali per beneficiare delle provvidenze, si sarebbero ancora una volta trovati, come sempre accaduto in passato, nell'impossibilità di avvalersi di essa; detto meccanismo consiste nella istituzione per la prima volta del fondo di garanzia statale al quale potranno ricorrere quegli operatori privi, come si è detto, di garanzie. La legge determina infine maggiori percentuali di commisurazione dei contributi per la realizzazione di opere di rinnovamento ed ammodernamento.

Mentre tuttavia da una parte si sono date concrete possibilità di ripresa e di incentivazione, dall'altra si corre il rischio che gli interessati non possano materialmente avvalersi dei cennati benefici frustrandosi così il fine che la legge si è prefisso di raggiungere.

È infatti evidente che del credito alberghiero e turistico dovrebbero poter usufruire soprattutto gli esercizi costituiti in immobili di proprietà altrui perché per essi fino ad oggi le precedenti provvidenze finanziarie non erano operanti, mentre le restanti attrezzature, quelle realizzate in immobili di proprietà, è da presumere che necessitino di minori incentivazioni per essere ammodernate e siano quindi nella massima parte ormai aggiornate in quanto i proprietari hanno potuto accedere al credito di cui ai precedenti provvedimenti. Ma per realizzare il miglioramento e l'ammodernamento delle attrezzature in locazione, e cioè di oltre il 50 per cento del patrimonio ricettivo esistente, occorre che ai gestori si garantisca la possibilità di godimento di quell'essenziale strumento di lavoro che è costituito dallo stabile almeno per quel periodo di anni che renda economicamente proficuo l'impiego di nuovi capitali, che permetta di scaglionarne nel tempo l'ammortamento e che consenta di ammortizzare anche quegli indi-

spensabili finanziamenti complementari promessi dalla legge n. 326 per incoraggiare l'incremento e soprattutto il consolidamento qualitativo e quantitativo del patrimonio ricettivo del Paese.

Di qui la necessità di disciplinare in modo organico ed equitativo i rapporti locatizi nel settore alberghiero, necessità che diviene urgentissima perché al momento in cui la legge n. 326 sta per avere attuazione sono imminenti le scadenze delle disposizioni legislative in materia di locazioni alberghiere, disposizioni che, come si è detto più sopra, tutelano soltanto una parte di quelle locazioni, e non la maggiore.

A ciò soccorre la presente proposta di legge che si sottopone alla benevola attenzione degli onorevoli colleghi affinché, in attesa della soluzione organica e permanente del problema dei rapporti fra proprietari dell'immobile e conduttori, questi ultimi possano in tanto ricevere le provvidenze di cui alla legge n. 326.

Il presente schema di legge per conseguenza si propone di risolvere provvisoriamente il problema con il mantenimento dell'attuale situazione legislativa ed il temporaneo regolamento delle locazioni tuttora prive di qualsiasi disciplina.

Con l'articolo 1 viene fissata una breve protrazione al 31 dicembre 1969 delle locazioni in regime di proroga mantenendosi inalterate le relative norme legislative vigenti.

Per le locazioni di cui ai punti *b)* e *c)* inizialmente descritte, l'articolo 2 stabilisce, da una parte, la proroga del vincolo di destinazione al 31 dicembre 1972 — termine entro il quale si potrà beneficiare anche in questo caso della legge n. 326 — ed in particolare la proroga di quelle disposizioni riferentisi all'intervento dell'autorità statale per dirimere le eventuali controversie tra locatore e locatario ai fini del rinnovo del contratto di locazione, previo accertamento da parte del Ministero del turismo della necessità di mantenere operante una gestione alberghiera in rapporto alle esigenze turistiche nazionali. Dall'altra dispone l'estensione delle norme suddette a tutte le locazioni successive al 1° febbraio 1947 e concernenti immobili destinati ad uso alberghiero posteriormente al 4 gennaio 1947. In tal modo si vorrebbe eliminare la discriminazione incumbente sulle locazioni stipulate in regime di libero mercato; discriminazione che si traduce in una mancanza assoluta di garanzie per i gestori delle rispettive aziende.

I successivi articoli concernono le modalità di pratica attuazione del provvedimento.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

La scadenza convenzionale o legale delle locazioni di immobili ad uso di albergo, pensione o locanda, che hanno avuto inizio anteriormente al 1° febbraio 1947 è prorogata al 31 dicembre 1969.

Per le locazioni di cui al precedente comma continuano ad osservarsi le disposizioni di cui all'articolo 4-bis della legge 28 luglio 1967, n. 628.

ART. 2.

Il vincolo alberghiero già prorogato con l'articolo 5 della legge 28 luglio 1967, n. 628, è ulteriormente prorogato al 31 dicembre 1972.

Fino alla stessa data le disposizioni in materia di locazioni alberghiere di cui agli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione, si applicano a tutti gli immobili che alla data di entrata in vigore della presente legge risultano dati in locazione ad uso di albergo, pensione o locanda, quali che siano le date in cui gli immobili stessi hanno avuto destinazione alberghiera.

ART. 3.

Per tutte le locazioni in corso alla data di entrata in vigore della presente legge la cui scadenza non ha consentito o non consente l'osservanza del termine di tre mesi prescritta ai sensi dell'articolo 5 della citata legge 24 luglio 1936, n. 1692, la domanda di rinnovazione può essere proposta entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Entro lo stesso termine può essere chiesto l'intervento del Ministero del turismo e dello spettacolo per le locazioni per le quali è stata intimata licenza, se il conduttore occupa ancora i locali.

ART. 4.

Per quanto non previsto dalla presente legge resta ferma l'efficacia delle norme della legge 27 gennaio 1963, n. 19, in quanto compatibili.

ART. 5.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.