

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3022

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**RICCIO STEFANO, LA LOGGIA, FRAU, MATTARELLI,  
SIMONACCI**

*Presentata il 6 giugno 1974*

**Proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani e degli immobili destinati ad uso di albergo, pensione e locanda, nonché del vincolo alberghiero**

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il 30 giugno 1974 scade la proroga delle locazioni e del vincolo alberghiero.

È indispensabile una ulteriore proroga, perché il Parlamento possa avere il tempo di emanare una legge completa, che regoli tali rapporti.

Il Parlamento deve anche disporre, con legge nazionale, sulla proroga del vincolo alberghiero; si tratta di un interesse nazionale, tanto più rilevante quanto più le entrate del turismo estero appaiono utili alla bilancia dei pagamenti.

La distruzione del patrimonio alberghiero e turistico comprometterebbe gravemente l'economia nazionale; e, in questa ora di crisi, forte è la spinta dei proprietari d'alberghi e di altri locali caratteristici a liberarli dal vincolo ed a destinarli ad altri scopi.

Il turismo, ai sensi dell'articolo 117, è una attività economica; come il commercio, come l'artigianato.

Occorre non confondere l'attività economica con i mezzi per l'esercizio dell'attività economica.

L'immobile destinato al commercio, all'artigianato, non è commercio, non è artigiano;

è bene immobile, che assume una destinazione particolare. L'albergo ha una destinazione funzionale turistica; l'albergo è una azienda industriale turistica, funzionante in un immobile. Sicché, il vincolo è un limite alla proprietà.

Il vincolo alberghiero è una limitazione di destinazione e di disponibilità; che riguarda l'immobile, e, quindi, il proprietario dell'immobile. È relativa alla proprietà, alla quale possono essere imposti limiti per ragione sociale o per interesse nazionale. Il proprietario dell'immobile, destinato ad albergo sottoposto a vincolo turistico nell'interesse della collettività, non può disporre, come crede, dell'immobile; in costanza di vincolo, egli non ne può disporre.

Il vincolo rimane anche in caso di trasferimento dell'immobile; occorre aggiungere che il vincolo riguarda diritti intersoggettivi, e, quindi, il diritto del locatore e del locatario, in quanto garantisce la destinazione.

Il vincolo, pertanto, può essere disposto solo per legge dello Stato; e dimostra l'interesse dello Stato all'industria alberghiera.

Lo Stato potrebbe eliminare il vincolo, ove venisse a cessare l'interesse nazionale ad

esso; non prorogare la norma sul vincolo, significa farlo cessare. La cessazione, in questo momento di crisi, sarebbe dannosa. Trattandosi di limitazione di destinazione della proprietà e di interesse nazionale, non può essere abbandonato all'Ente regione la sua disciplina; ne potrebbe derivare un conflitto di competenze ed una lacerazione del criterio unitario, indispensabile per la garanzia dello sviluppo armonico del settore turistico e per l'equilibrio dell'economia nazionale.

Nel regime giuridico in vigore, gli immobili destinati ad uso alberghiero non possono essere cambiati di destinazione, neppure in caso di vendita, senza la preventiva autorizzazione del competente organo di governo. L'autorizzazione non può essere concessa se non sia accertato che il cambiamento può avere luogo senza danno per il movimento turistico. La necessità di questa autorizzazione è un indice dell'interesse positivo dello Stato all'industria alberghiera; tale interesse è maggiormente dimostrato dalle varie provvidenze economiche a favore della medesima. Chi intende costruire, ampliare, restaurare edifici per uso di albergo può ottenere speciali mutui, a condizioni particolarmente favorevoli; e può, inoltre, ottenere contributi dallo Stato nelle spese di costruzione e arredamento, di ammontare variabile secondo che concorrono o meno coi mutui di favore anzidetti. Infine, a coloro, che abbiano compiuto le costruzioni e gli ampliamenti di cui parliamo è concessa esenzione dalle imposte e sovrimeposte sui fabbricati.

Le norme sul vincolo, dunque, appaiono ancora indispensabili per lo svolgimento ordinato del turismo. Il carattere limitativo del vincolo è stato riconosciuto anche in rapporto all'ordinamento giuridico generale.

La Cassazione (22 ottobre 1958, n. 3416) ha in sostanza, affermato che si tratta di vincolo relativo all'immobile, quando ha fissato i seguenti punti: *a)* alle norme degli articoli 1 e 3 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, sul vincolo alberghiero, secondo le quali gli edifici interamente o prevalentemente destinati ad uso di albergo, pensione o locanda non possono essere venduti né dati in locazione per uso diverso da quello alberghiero senza autorizzazione ministeriale, deve essere riconosciuto carattere eccezionale, che ne impedisce l'applicazione oltre i casi considerati; *b)* a tale

disciplina restrittiva non è, quindi, soggetta l'attribuzione, in sede di divisione ereditaria, di un immobile con vincolo alberghiero ad uno solo dei coeredi o a più coeredi, alle condizioni e nei modi stabiliti dall'articolo 720 del codice civile (Cassazione 24 ottobre 1957, n. 4090; *c)* l'articolo 4, legge n. 1692 del 1936, secondo cui il locatore di un edificio destinato interamente o prevalentemente ad uso albergo, pensione o locanda, nel caso di disdetta o di citazione per finita locazione o per mancato pagamento del canone nell'iniziare gli atti contro il conduttore, deve darne avviso al prefetto della provincia ove trattasi l'immobile, e l'articolo 5 del decreto legislativo luogotenenziale 19 marzo 1945, n. 17, il quale dispone che il procedimento di esecuzione davanti all'autorità giudiziaria relativo ai casi previsti dal suddetto articolo, rimane sospeso fino alla definizione della procedura amministrativa, prevedono non l'istituzione di una giurisdizione speciale in materia, bensì l'intervento dell'organo amministrativo nella fase di esecuzione della sentenza allo scopo di assicurare il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso di albergo; *d)* sussiste la giurisdizione del giudice ordinario relativamente alle controversie concernenti la risoluzione o la cessazione delle locazioni di immobili per uso alberghiero, indipendentemente dall'assoggettabilità o meno degli immobili al vincolo alberghiero, il cui accertamento è demandato ad un organo amministrativo; e ciò, stante l'indipendenza delle questioni relative ed incidendo il vincolo alberghiero soltanto sulla destinazione dell'immobile che può essere conservata immutata tramite altro locatario o a cura dello stesso proprietario, già locatore, che intenda gestire l'albergo, la pensione o la locanda (Cassazione 22 ottobre 1958, n. 3416).

Sicché, il vincolo è relativo all'immobile: è un limite alla destinazione dell'immobile, imposto per un interesse nazionale; come tale, deve essere regolato da legge nazionale.

Occorrerà rivedere le procedure, relative alla imposizione ed alla eliminazione del vincolo; tanto lo si farà nella legge di merito.

Per ora, è necessaria la proroga delle locazioni e quella del vincolo.

Si raccomanda l'approvazione della proposta di legge, che si sviluppa su un articolo unico.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ARTICOLO UNICO.

Le disposizioni contenute nella legge 22 dicembre 1973, n. 841, restano in vigore fino al 31 dicembre 1974.

Alla stessa data del 31 dicembre 1974 sono prorogate le scadenze previste dalla legge 22 dicembre 1973, n. 841.

La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera di cui all'articolo 2 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, è prorogata al 31 dicembre 1975.