

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 198

## PROPOSTA DI LEGGE

### d'iniziativa del Deputato **RICCIO**

Presentata il 1° agosto 1958

#### Tutela giuridica dell'avviamento commerciale

##### I. — PREMessa.

ONOREVOLI COLLEGHI! — Inderogabile appare, nel clima sociale nuovo, determinare la tutela giuridica dell'avviamento commerciale. Motivi di giustizia si uniscono ad esigenze sociali, per cui il legislatore non può ulteriormente sottrarsi al compimento del dovere di una regolamentazione.

Venuto a discussione per la prima volta al Convegno di Piacenza del 1908, il problema della proprietà commerciale è rimasto sino ad oggi insoluto, nonostante i tanti progetti di legge, che sono stati presentati.

Qualche riconoscimento legislativo si ebbe nell'immediato dopo-guerra 1915-18, quando, per le contingenze di quel periodo, si tenne conto della proprietà commerciale. Successivamente le discussioni ritornarono, si svilupparono; ma purtroppo non si ebbe mai una legge che regolasse tutta la materia, sebbene nel Codice civile del 1942 importanti principi a tutela dell'avviamento fossero stati posti.

Il problema, attutito dalle leggi vincolistiche dell'ultimo dopoguerra, riappare ora con tutta l'urgenza e con la maggiore vigoria, che ad esso ha impresso la nuova costituzione italiana. Se, in questa, da una parte il lavoro è talmente preminente tra i fattori della produzione da essere considerato come il fondamento della Comunità e la base dello sviluppo della persona umana, e dall'altra, la proprietà assume, nel quadro dei rapporti economici, una funzione sociale e si sostanzia, non soltanto, come un diritto civile ed individuale, ma anche, e soprattutto, come strumento di utilità sociale, occorre ammettere che la

tutela dell'avviamento commerciale trova fondamento nei principi costituzionali. Occorre riconoscere la attualità dell'idea di Emanuele Lewj, che nel 1912 (*Movement socialiste*, 1912, 12; *La vision socialiste du droit*, 1926, 34) affermava: « Il locatario rivendica ora il suo rango; è in casa sua di fatto; deve essere in casa sua anche di diritto. Con la loro azione collettiva i locatari — nella sfera del loro diritto — saranno i proprietari ».

Saranno i proprietari, però, solo per quella parte di proprietà che costituisce il frutto del loro lavoro.

##### II. — FONDAMENTO GIURIDICO DELL'AVVIAMENTO.

L'azienda commerciale, legata e sviluppata in un immobile tolto in fitto, deve essere considerata autonoma ed inscindibile, insieme, non solo di fatto, ma anche di diritto. Quando un locatario ha creato in un immobile una azienda, che è diventata un valore, una ricchezza, il proprietario dell'immobile non può non riconoscere tale prodotto del lavoro. L'avviamento commerciale è frutto del lavoro, che vien investito, confondendosi nell'immobile.

È ricchezza prodotta dal lavoro, che va garantita e protetta.

Le regole giuridiche in materia devono ispirarsi tutte alla esigenza di salvaguardare, in caso di trasferimento, l'integrità dell'avviamento e la unità dell'azienda; e, in ogni caso, che il frutto del lavoro rimanga al lavoratore.

L'impresa assume tradizioni e caratteri che, pur nascendo dal lavoro del singolo

imprenditore, ne possono trascendere la persona e sopravvivere, invariati, pur nel susseguirsi di diversi titolari.

La continuità dell'impresa è correlativa, però, alla persistenza dell'azienda.

Trasferimento di azienda e successione nell'impresa coincidono o, se si vuole, appaiono in rapporto di mezzo a fine o di strumento a risultato.

L'impresa è attività organizzatrice; la azienda, correlativamente, l'organismo tecnico economico, a mezzo del quale, concretamente, si realizza la coordinazione di fattori della produzione, alla quale l'impresa presiede.

Se è vero che azienda ed impresa si collocano su un piano diverso in quanto l'una è un oggetto, l'altra una attività, pure la prima rispetto alla seconda, si pone come un presupposto necessario determinante.

Se i due fenomeni sono interdipendenti, anche la loro disciplina giuridica deve essere stretta da un legame inscindibile e rispondere ad un inquadramento generale. Il titolare dell'azienda è sempre l'imprenditore, in caso di successione o di cessione; il titolare della azienda deve essere chi succede nell'attività imprenditrice.

La continuità dell'impresa e l'unità dell'azienda dunque devono essere giuridicamente garantite e tutelate. Trattandosi di un frutto del lavoro, nonostante il dinamismo, che è proprio dell'azienda, al titolare dell'impresa deve essere assicurato il diritto di consolidarlo e di realizzarlo automaticamente e di liberamente investirlo, nei confronti di chiunque, ed anche del proprietario dell'immobile. Ai locatari commercianti, quindi, deve essere riconosciuto il diritto alla tutela di ogni bene prodotto, anche nei rapporti del proprietario, conservando una sua autonomia nei confronti della proprietà immobiliare.

Da quanto detto, risulta anche come l'espressione « proprietà commerciale » abbia un significato ampio, in riferimento al diritto di proprietà sull'azienda o all'azienda, inteso come complesso patrimoniale unitario, ed uno ristretto relativo soltanto alla questione dei diritti, al momento dello sfratto, del commerciante conduttore dello stabile, adibito all'esercizio del commercio nei confronti del locatore o di qualsiasi terzo subentrante nello stabile stesso, che possa giovare dell'avviamento o della clientela acquisiti al locale per l'attività del conduttore.

Ma la questione della tutela del locatario commerciante, sebbene, per la sua risoluzione, non debba necessariamente essere condizionata al riconoscimento di un diritto di pro-

prietà sull'avviamento o sulla clientela, pure, in tale riconoscimento e da tale riconoscimento, ove vi sia, prende gli argomenti migliori e, vorrei direi decisivi, per cogliere una adeguata ed armonica definizione.

Sicché a noi sembra opportuno, sia pure per un necessario inquadramento del problema, dare qualche indicazione sulla tutela dell'avviamento e della clientela nel nostro diritto positivo, per dedurne la inderogabilità di una legge organica, che a pieno risolva il problema.

### III. — LA TUTELA DELL'AVVIAMENTO E DELLA CLIENTELA NEL CODICE DEL 1942.

A) L'articolo 2555 del Codice civile definisce l'azienda come « il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa »; sicché l'azienda è considerata come un complesso di beni (attuali e prospettivi; beni materiali e servizi, ossia cose ed opere), determinato dalla attività organizzativa dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa. È una universalità di beni, che è nozione più ampia di quella di una universalità di mobili (articolo 816) o di cose, nel senso romanistico.

Correlativamente al concetto di azienda, il legislatore pone negli articoli 2556, 1° comma, 2557, 4° comma del Codice civile, 670, n. 1 del Codice di procedura civile il concetto di proprietà dell'azienda.

L'azienda non comprende soltanto beni mobili, ma anche beni immobili, e soprattutto servizi, ed anche, segni distintivi (ditta, insegna) ed altri valori, considerati di solito come beni immateriali, e, comunque, non confondibili con le cose mobili.

Non è necessario che i beni che costituiscono l'azienda appartengano in proprietà a chi è padrone della azienda; di questa possono far parte cose di proprietà altrui, come per esempio i locali, presi in locazione e le macchine noleggate.

Non è necessario che si tratti di beni suscettibili di proprietà; così, i servizi possono essere oggetto soltanto dei diritti di obbligazione.

Né occorre, infine, che gli elementi componenti abbiano una destinazione unitaria, uniforme.

Sicché, si ha una combinazione, un aggregato, una organizzazione; e, pur avendosi un'unità, i singoli elementi, distinguendosi tra di loro, hanno una loro destinazione, rispondente alla funzione da ciascuno perseguita.

Ma se l'azienda è una unità ed una molteplicità insieme, essa, nel suo complesso, è oggetto di proprietà e di altri diritti reali e di possesso; ma anche i singoli elementi di essa possono autonomamente costituire oggetto di diritto reale o di obbligazione.

Non si può, a questo punto, e per le conseguenze che ne derivano, non mettere in evidenza la nozione di proprietà dell'azienda, che costituisce una vera e propria estensione del concetto giuridico di proprietà; non è alterata né dissolta la composita struttura del potere giuridico sulla azienda, ma ne è consolidata la sostanziale unità. E quel potere giuridico si analizza in una pluralità di eterogenei diritti soggettivi, non isolati, ma congiunti, collegati l'uno all'altro.

Come bene afferma il Casanova (*Le imprese commerciali*, U. T. E. T., 1955, 309, « si potrà, riassumendo, affermare che il Codice civile del 1942, rispondendo alla vocazione giuridica del nostro tempo ed assecondando gli impulsi della dottrina, ha formalmente sancito la specifica consistenza, la complessa individualità, l'essenziale persistenza giuridica dell'azienda, strumento indispensabile e base necessaria dell'impresa.

« Si potrà, riassumendo, affermare che il Codice del 1942, mercè questo riconoscimento, ha attuato, in rispondenza al vincolo economico-giuridico esistente fra gli elementi costituiti dell'azienda un nuovo e più stringente legame fra i vari diritti che spettano all'imprenditore in rapporto all'azienda, innalzando e sublimando questa sintetica unione di diritti che presidia l'azienda, sia nella sua statica compagine, sia nella sua dinamica funzionale, ad *ius univrsum* ».

B) Una visione compiuta dell'azienda non si esaurisce nel coordinato complesso delle cose materiali e dei servizi dei collaboratori, ma reclama la considerazione dell'avviamento e della clientela.

Il concetto di avviamento e quello di clientela non coincidono, essendo il primo di contenuto diverso, più complesso e diffondendosi in un ambito più vasto.

L'azienda, che può essere considerata come una macchina tecnico-economica, è tanto meglio avviata quanto maggiore energia economica ha consolidata; l'avviamento invero è una energia accumulata, in seguito all'impulso iniziale, che si va svolgendo da se stesso, che si manifesta come capacità di profitto.

La clientela, invece, è quel complesso di persone, che abitualmente acquistano i prodotti dell'azienda, o si avvalgono dei suoi

servizi; essa aderisce all'organizzazione, ma anche e soprattutto, al luogo, in cui è la sede dell'esercizio.

La espressione ha un significato traslato, in quanto con essa si indica la situazione economica, che alla azienda deriva dalla corrente di domande, di servizi e di corrispettivi, che si istituisce fra la impresa ed i suoi clienti.

La clientela però è una soltanto delle varie molteplici manifestazioni dell'avviamento commerciale, avendo per questa importanza le relazioni con i collaboratori, con i fornitori, con i sovventori.

Sicché l'avviamento è l'attitudine obiettiva ad attingere i fini economici, che le sono propri e quindi a far conseguire all'imprenditore un profitto; è cioè l'utilità che i beni ed i servizi combinati nell'azienda presentano in rapporto al fine specifico che l'imprenditore si propone.

Da quanto detto si deduce che l'azienda e l'impresa, nella loro sintesi unitaria, richiedono una tutela giuridica; ma tale regolamentazione postula altresì l'avviamento e la clientela.

Può aversi la vendita della clientela, senza che si abbia vendita o trasmissione della azienda; come può aversi la trasmissione dell'azienda senza passaggio di clientela. L'avviamento, acquistato mercè il collegamento tra vari beni e servizi in una azienda, può concretarsi, in tutto o in parte, anche in un gruppo di elementi della azienda e magari in un elemento isolato (nome commerciale, immobile in cui l'azienda è situata).

Onde, può aversi un'autonoma situazione giuridica in rapporto ad elementi diversi.

Ciò spiega anche la possibilità pratica che il locatore di un immobile, adibito ad esercizio commerciale, utilizzi, per proprio conto, al termine della locazione, l'avviamento della azienda appartenente al conduttore dell'immobile, per cui nasce il conflitto d'interessi e la necessità di una norma regolatrice della tutela commerciale.

#### IV. — LA PROPRIETÀ COMMERCIALE COME DIRITTO.

Il Codice del 1942 ha posto alcune norme giuridiche a tutela dell'azienda e dei suoi elementi; un ulteriore sviluppo di esse è necessario, in rapporto all'incessante progresso dell'attività dell'uomo-imprenditore ed alla assunta preminenza del lavoro tra i fattori di produzione. Alcuni elementi dell'azienda, relativi all'avviamento commerciale, sono autonomamente considerati e tutelati; onde ben

può dirsi che l'avviamento è stato considerato come un bene e come un diritto.

Anche la recente legge fondamentale sulla imposta patrimoniale (decreto legislativo 11 ottobre 1947, n. 1131), all'articolo 17 determina che «nella valutazione delle aziende industriali e commerciali si tiene conto dell'avviamento senza pregiudizio dell'assoggettazione del medesimo alle imposte sul reddito».

L'avviamento, dunque, è riconosciuto nella legislazione attuale, non come una qualità, ma come una *res*, una cosa immateriale; è una parte integrante ed un elemento connaturale della università di beni, che è l'azienda.

In rapporto all'avviamento, quindi, è riconosciuto un diritto tutelato con azione.

Qualche volta infine l'avviamento è stato specificamente considerato e tutelato in riferimento anche alla proprietà immobiliare, come nell'articolo 2556, 1° comma del Codice civile.

Comunque, la proprietà commerciale, come ogni proprietà, è un diritto, il di cui contenuto va colto, tenendo presente anche l'essenza sociale della costituzione italiana. Questa ha, sul piano sociale, indicato vie nuove, ponendo il diritto al lavoro, come integrazione del diritto di libertà, e, quindi, garantendo a ciascuno il diritto al frutto del proprio lavoro da una parte e dall'altra imprimendo alla proprietà una preminente funzione sociale.

La proprietà è considerata in sede di rapporti economici, quale oggetto di una attività economica, quale strumento di una utilità sociale, quale prodotto del lavoro.

Il diritto alla proprietà è tutelato, ma in quanto risponde alla sua funzione sociale, anche se è caratterizzato ancora dai tre attributi essenziali: ampiezza del regolamento e del potere di disposizione, esclusività ed elasticità. Pur tuttavia questi trovano limitazione nelle esigenze della vita comunitaria.

Una revisione delle norme fondamentali si rende quindi necessaria.

Ed a noi sembra che la proprietà commerciale debba trovare immediata e completa sistemazione giuridica, in adesione all'orientamento sociale della Corte Costituzionale, e debba essere definita come un vero e proprio diritto.

#### V. — LA FONTE GIURIDICA DELLA PROPRIETÀ COMMERCIALE

Un punto interessa in questa sede approfondire.

La impresa, quale attività, è manifestazione della personalità umana, che si esprime

e si pone nel quadro della economia generale; essa perciò è tutelata dallo Stato, il quale ha interesse al suo funzionamento, alla sua vitalità, alla sua continuità nell'interesse della produzione e quindi nell'interesse collettivo.

Quando un immobile si incorpora in una azienda, si genera una duplice necessità: da una parte, tutelare il diritto di proprietà del locatore, garantendogli la piena libertà; e, dall'altra, tutelare l'unità e la continuità dell'azienda. Si profila il conflitto tra il diritto del proprietario ad ottenere la disponibilità della cosa sua ed il diritto dell'imprenditore a disporre del frutto del proprio lavoro ed a mantenere integra ed in vita l'azienda.

Se il locatore ha il diritto alla cosa, l'imprenditore ha altresì diritto ai beni della sua azienda, ed, ancora più, alla sua azienda, considerata come unità funzionale, sostanziata da un avviamento e da una clientela.

L'esercizio illimitato del diritto del proprietario può portare alla distruzione di una ricchezza, alla disintegrazione di un complesso funzionale, utile soltanto in quanto unito, alla dispersione di elementi fondamentali all'azienda, alla negazione del diritto alla libera disponibilità ed al mantenimento del frutto del proprio lavoro.

D'altra parte, il riconoscimento di un diritto alla continuazione illimitata dell'azienda ed all'incorporazione definitiva dell'immobile in essa contrasta con l'attributo essenziale della proprietà: ampiezza del godimento e del potere di disposizione.

In tale collisione occorre una composizione, che deve venire da parte del legislatore, che è l'armonizzatore di tutte le esigenze e di tutti i bisogni della collettività e degli individui nella collettività. Nella composizione, può e deve essere riconosciuta la preminenza del lavoro, in quanto espressione diretta e piena della personalità ed in quanto mezzo fondamentale di collaborazione umana.

Sulla proprietà e sul lavoro si fonda il sistema dei rapporti economici, come regolati dalla Costituzione, ma non su un piano di equivalenza, se è vero che la comunità italiana è fondata sul lavoro, per cui il lavoro si pone come la energia sociale primaria.

Già nel sistema legislativo italiano, in molti casi, il diritto al risultato del proprio lavoro è riconosciuto prevalente su quello di proprietà, limitandone il contributo:

a) il possessore di buona fede ha diritto ad una indennità per i miglioramenti utili apportati (articolo 974, 1953 capoverso 1651, 1635 capoverso);

b) nella disciplina della specificazione, per l'articolo 940, la *res nova*, creata dalla attività umana, è assegnata al trasformatore della materia, anche se il valore del lavoro è notevolmente superiore.

In altre norme si parla di giusta causa.

Nel progetto di legge per la disciplina dei contratti agrari, la facoltà di disdetta del proprietario nei confronti dell'affittuario e del colono è limitata a casi gravissimi, quali la inadempienza contrattuale, gli atti illeciti, la trasformazione e la dichiarazione di voler coltivare il fondo direttamente, nel qual caso il colono ha diritto ad un indennizzo.

Parallelamente alle norme relative alla proprietà dei fondi, devono essere poste altre norme relative alla proprietà commerciale, in modo che sia protetta l'energia lavorativa dell'imprenditore e, insieme, non sia svuotato il diritto dominicale del proprietario dell'immobile del suo contenuto.

In conclusione, dunque, la proprietà commerciale è un diritto; e l'avviamento commerciale, come frutto del lavoro del commerciante, deve necessariamente essere tutelato.

Da tali esigenze di giustizia e dal bisogno di creare nuove armonie sociali, trae origine la nostra proposta di legge.

#### VI. — IL CONTENUTO DELLE VARIE NORME.

I principi esposti portano ad una completa regolamentazione della materia in questione.

Una disciplina legislativa deve consentire:

a) il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile, in cui sia incorporata l'azienda commerciale, in caso di vendita da parte del proprietario;

b) il diritto di prelazione o preferenza alla riconduzione a parità di condizioni con il terzo offerente;

c) il diritto alla riconduzione, salva giusta causa di diniego della rinnovazione del contratto;

d) il riconoscimento al conduttore di indennizzo, nel caso e nel momento del rilascio, forzato o spontaneo, dell'immobile;

1°) È stato sostenuto, in passato, la opportunità di riconoscere una facoltà di riscatto della proprietà dell'immobile adibito ad esercizio del commercio; facoltà analoga al diritto di affrancazione riconosciuto all'enfiteuta (articolo 971 del Codice civile). Il Bruschetti partiva, per esempio, dalla considerazione che l'aumento di valore dell'immobile possa derivare da due cause principali e cioè: a) dall'accreditamento del locale ad opera dell'esercizio del commercio da

parte del conduttore (avviamento); b) dalla organizzazione dei locali ad opera dell'imprenditore, colla sistemazione degli impianti, la perfezione dell'attrezzatura, i miglioramenti. Sicché, per la tutela degli interessi del conduttore, nella seconda ipotesi, la locazione commerciale doveva necessariamente essere ricondotta alla figura giuridica dell'enfiteusi. Tale posizione però è apparsa eccessiva alle stesse categorie commerciali ed industriali.

Va perciò non sostenuta, anche perché la legge deve tendere ad evitare la disgregazione degli elementi dell'impresa; per cui, se è necessario tutelare l'avviamento e la clientela, e se tali necessità possono trovare sufficiente riconoscimento attraverso altri mezzi, deve ammettersi pure che non sarebbe giustificata la espropriazione dell'immobile.

Se, però, tale diritto al distacco non trova fondamento, non può dirsi che fondate obiezioni si oppongano al riconoscimento di un diritto di prelazione, in caso di vendita dell'immobile; giacché l'interesse del proprietario è sufficientemente garantito dal momento che egli è libero di vendere o conservare l'immobile, ed ha solo l'obbligo di preferire, a parità di condizione, il conduttore dell'immobile stesso. D'altra parte viene tutelato altresì l'avviamento dell'impresa. Comunque, nella proposta di legge, non si propone la prelazione, tenendo conto delle obiezioni, che allo stato esistono.

2°) Il riconoscimento al locatore della facoltà di contrapporre al conduttore, che chiede la rinnovazione del contratto la offerta maggiore di un terzo, garantisce sufficientemente l'attuazione del principio della autonomia della volontà in materia contrattuale. Però occorre osservare che la prelazione della riconduzione, a parità con un terzo offerente, in sostanza viene a riconoscere quel diritto esclusivo del conduttore al plusvalore creato dall'avviamento che pure si vorrebbe tutelare. Pagandosi il prezzo, offerto da terzi, in sostanza il plusvalore è attribuito interamente al locatore. In tale modo viene evitata la disgregazione della azienda, ma non è tutelato il diritto all'avviamento. È per questo che, più che di prelazione nella riconduzione, deve parlarsi di rinnovo obbligatorio del contratto di locazione, a condizioni eque.

Se, pertanto, la disponibilità di un immobile è di preminente importanza per l'esercizio di un'impresa ivi installata, poiché la continuazione dell'attività economica, anche indipendentemente dall'esistenza di un determinato soggetto titolare, è garantita e voluta

dal legislatore nell'interesse della produzione generale, ove l'imprenditore ceda, temporaneamente e definitivamente la sua azienda, dovrà essere consentita la cessione del contratto di locazione indipendentemente da quanto previsto dall'articolo 1954 del Codice civile.

Nel nuovo ordinamento giuridico, una siffatta limitazione potrà giustificarsi per la funzione sociale inerente all'istituto giuridico della proprietà.

C) Criterio analogo al precedente potrà essere posto a fondamento del diritto del conduttore al rinnovo del contratto di locazione.

In linea generale, allorché il godimento dell'immobile costituisce elemento di premessa importante per l'esercizio dell'attività economica e trattasi di impresa di notevole importanza, i principi sociali su enunciati, proclamati dalla Costituzione e pertanto ormai immanenti nel nostro nuovo ordinamento, nel quale dovranno dal legislatore essere attuati con disciplina positiva, impon-

gono che venga riconosciuto al conduttore il diritto al rinnovo del contratto di locazione (articolo 37) contenuto entro i limiti della particolare cautela che la situazione richiede.

Peraltro, l'esercizio di siffatto diritto, ad evitare un arricchimento del conduttore a danno del proprietario, dovrà intendersi condizionato all'adempimento dell'obbligo di adeguare il prezzo della locazione all'ammontare di eventuali offerte di terzi e all'accresciuto valore obiettivo dell'immobile.

D) In ogni caso va regolato il diritto al compenso ed all'indennizzo.

Le disposizioni, contenute nella proposta di legge, regolano tutte queste ipotesi.

Non è un ardimento chiedere al Parlamento italiano l'approvazione della presente legge, trattandosi di una esigenza sociale, profondamente avvertita.

Il Parlamento italiano conosce le vie del progresso, al quale adegua i provvedimenti giuridici.

È per questo che ho fiducia che la proposta sarà approvata.

## PROPOSTA DI LEGGE

### ART. 1.

#### *Tutela dell'avviamento commerciale.*

L'avviamento commerciale è tutelato, nei limiti delle disposizioni di cui alla presente legge, per gli immobili destinati ad attività di commercio o di servizio al pubblico.

### ART. 2.

#### *Diritto alla riconduzione del contratto.*

Il conduttore, che abbia in locazione un immobile destinato ad attività di commercio o di servizio al pubblico, ha diritto alla riconduzione con le limitazioni di cui agli articoli seguenti.

### ART. 3.

#### *Diritto del locatore a riavere l'immobile.*

Il locatore, che intenda non rinnovare il contratto locatizio o che intenda rescindere il contratto non per colpa del locatario, deve espressamente dichiararlo al conduttore, almeno sei mesi prima della scadenza, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

In caso di contratto a tempo indeterminato, l'avviso deve essere dato nel termine

stabilito per la disdetta e, comunque, non inferiore a sei mesi.

Il locatore, quando, comunque, non sia rinnovato il contratto, ha l'obbligo di indennizzare il conduttore di tutte le spese da lui sostenute per migliorie, abbellimento e nuove installazioni, nonchè per l'accorsatura e l'avviamento commerciale.

ART. 4.

*Diritto all'indennizzo per avviamento commerciale nei rapporti del proprietario che intenda esercitare la stessa attività.*

Qualora nell'immobile venga esercitata dal locatore o dal nuovo affittuario una attività uguale o simile a quella del conduttore uscente, il conduttore uscente avrà diritto ad un compenso corrispondente al valore commerciale di cui beneficerà il nuovo esercizio oltre all'indennità per migliorie e nuove installazioni.

ART. 5.

*Diritto di preferenza.*

Il locatore che intenda dare in conduzione l'immobile a terzi, dovrà comunicare le offerte ricevute e le generalità e l'indirizzo del terzo offerente.

Il conduttore, che non sia inadempiente, ha diritto alla rinnovazione alle stesse condizioni offerte dal terzo, salvo a questi il diritto di chiedere al pretore la fissazione di un equo prezzo.

ART. 6.

*Compenso in caso di mancato rinnovo del contratto.*

Qualora allo scadere del contratto non si raggiunga accordo tra locatore e conduttore sul canone di fitto, la decisione in merito è demandata al pretore. Nelle more del giudizio il conduttore è tenuto a corrispondere la locazione precedente.

ART. 7.

*Indennizzo per migliorie, in caso di sfratto per colpa del conduttore.*

Il conduttore uscente ha sempre, anche in caso di sfratto per sua colpa, diritto ad un indennizzo per le migliorie apportate all'immobile e per le addizioni inseparabili, che costituiscono miglioramento.

ART. 8.

*Indennizzo per espropriazione.*

In caso di espropriazione per pubblica utilità, il valore dell'avviamento sarà computato a parte e corrisposto al conduttore dall'espropriante.

ART. 9.

*Valutazione del compenso.*

Il compenso, di cui all'articolo 4, va determinato in rapporto alle opere di abbellimento eseguite dal conduttore, alla valorizzazione effettiva dell'immobile ed all'accorsatura commerciale.

ART. 10.

*Prescrizione.*

I diritti, di cui alle disposizioni precedenti, si prescrivono in cinque anni.

ART. 11.

*Nullità di rinunce anticipate.*

Ogni patto, con il quale, in qualsiasi modo o forma, al momento della stipula del contratto di locazione o durante la sua esecuzione si rinuncia al diritto di cui alle disposizioni precedenti, è nullo.

ART. 12.

*Entrata in vigore della legge.*

La presente legge entra in vigore il sessantesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.