

N. 198-240-1308-B

CAMERA DEI DEPUTATI

PROPOSTE DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

RICCIO; FODERARO, CARCATERRA, DOSI, ORIGLIA; ANGIOY, ROBERTI

TESTO UNIFICATO APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

nella seduta del 29 marzo 1962

MODIFICATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

nella seduta del 21 dicembre 1962 (Stampato n. 1971)

Tutela giuridica dell'avviamento commerciale

*Trasmesso dal Presidente del Senato della Repubblica alla Presidenza della Camera
il 29 dicembre 1962*

TESTO

APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

ART. 1.

(Limiti della legge).

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale od artigiana, che abbia rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori.

ART. 2.

(Mancato rinnovo della locazione).

La parte, che non intenda rinnovare la locazione, deve darne comunicazione all'altra parte mediante lettera raccomandata con

TESTO

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

ART. 1.

(Limiti della legge).

Identico.

Soppresso.

avviso di ricevimento, nel tempo stabilito per la disdetta, ovvero, in mancanza, almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto. Se questo è a tempo indeterminato, la comunicazione è data nel termine stabilito per la disdetta.

ART. 3.

(Diritto di prelazione).

Il locatore che intenda locare l'immobile a terzi deve comunicare al conduttore, nelle forme e nei termini previsti nell'articolo 2, le offerte ricevute.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione, oppure abbia dato disdetta.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso che il contratto concluso tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro sei mesi.

ART. 4.

(Perdita del diritto di prelazione).

Il conduttore perde il diritto alla prelazione prevista nell'articolo 3, se ricorrono gravi motivi dipendenti da suo fatto.

ART. 5.

(Compenso per la perdita dell'avviamento).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempienza del conduttore e fuori della ipotesi di effettivo esercizio del diritto di prelazione previsto al terzo comma dell'articolo 3, il conduttore uscente ha diritto di essere compensato dal locatore per la perdita dell'avviamento che l'azienda subisca in conseguenza di tale cessazione nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore, e comunque nel limite massimo di trenta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di

ART. 2.

(Diritto di prelazione).

Il locatore che intenda locare l'immobile a terzi deve comunicare le offerte ricevute al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 60 giorni prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria.

Identico.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro sei mesi, ovvero nel caso in cui il locatore, avendo ottenuto il rilascio dell'immobile per adibirlo ad uso proprio, lo loca a terzi entro sei mesi dalla data del rilascio.

ART. 3.

(Perdita del diritto di prelazione).

Il conduttore perde il diritto alla prelazione prevista nell'articolo 2, se ricorrono gravi motivi dipendenti da suo fatto.

ART. 4.

(Compenso per la perdita dell'avviamento).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempienza del conduttore e fuori della ipotesi di effettivo esercizio del diritto di prelazione previsto al terzo comma dell'articolo 2, il conduttore uscente ha diritto di essere compensato dal locatore per la perdita dell'avviamento che l'azienda subisca in conseguenza di tale cessazione nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore, e comunque nel limite massimo di trenta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi cor-

mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Il compenso non è dovuto se il contratto non è stato rinnovato per volontà del conduttore.

Il conduttore può rinunciare al predetto compenso optando, nelle forme e nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 3, per la proroga biennale del contratto di locazione ad un canone da concordarsi tra le parti.

ART. 6.

(Sublocazione o cessione del contratto di locazione).

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda; ma deve darne comunicazione al locatore, il quale può opporsi per gravi motivi, da notificarsi al conduttore entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il conduttore cedente rimane obbligato in solido con il cessionario dell'azienda, per il pagamento del fitto e per l'osservanza di tutte le condizioni del contratto.

ART. 7.

(Indennizzo per espropriazione).

In caso di espropriazione per pubblica utilità il conduttore ha diritto di impugnare l'indennità come insufficiente, ai sensi degli articoli 27 e 54 della legge 25 giugno 1865, n. 2359. Sulla predetta indennità il diritto del conduttore al compenso per l'incremento di valore arrecato all'immobile espropriato viene soddisfatto nei limiti e secondo il criterio stabiliti dall'articolo 5.

ART. 8.

(Nullità di rinunce anticipate).

Sono nulle e come non apposte al contratto di locazione le clausole con le quali il conduttore rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge.

È tuttavia consentita la rinuncia anticipata al compenso di cui all'articolo 5, nel

mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Identico.

Il conduttore può rinunciare al predetto compenso optando, nelle forme e nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 2, per la proroga biennale del contratto di locazione ad un canone da concordarsi tra le parti.

ART. 5.

(Sublocazione o cessione del contratto di locazione).

Identico.

ART. 6.

(Indennizzo per espropriazione).

In caso di espropriazione per pubblica utilità, il conduttore può avvalersi delle norme di cui agli articoli 27 e 54 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, per fare valere il diritto al compenso spettantegli in virtù del precedente articolo 4.

Sull'indennità di esproprio il diritto del conduttore al compenso di cui all'articolo 4 viene soddisfatto nei limiti e secondo i criteri stabiliti dallo stesso articolo.

Nel corso del giudizio di cui al comma precedente l'autorità giudiziaria può disporre a favore del locatore espropriato, con ordinanza costituente titolo esecutivo, il pagamento di un acconto sull'indennità di espropriazione.

ART. 7.

(Nullità di rinunce anticipate).

Identico.

È tuttavia consentita la rinuncia anticipata al compenso di cui all'articolo 4, nel

caso di rinnovazione espressa del contratto, quando la durata della locazione precedente non sia stata inferiore agli anni nove.

ART. 9.
(*Prescrizione*).

I diritti di cui alle disposizioni della presente legge si prescrivono in tre anni.

ART. 10.
(*Foro competente*).

Per le cause relative all'applicazione della presente legge è competente il giudice del luogo dove è posto l'immobile oggetto della locazione.

ART. 11.
(*Immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici*).

Le disposizioni della presente legge si applicano anche alle locazioni relative agli immobili di cui all'articolo 1 che siano di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici.

ART. 12.
(*Disposizioni tributarie*).

Il compenso corrisposto al conduttore a norma dell'articolo 5 è assoggettato nel suo intero ammontare ad imposta di ricchezza mobile e connessi tributi locali. Si applicano le disposizioni degli articoli 128, lettera a), e 273 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

Il compenso è detraibile per un triennio agli effetti dell'imposta sui fabbricati attinentemente all'unità immobiliare e delle relative sovrimposte nella misura di un terzo per ciascun anno, sempreché, tenuto conto del reddito corrispondente ai canoni di affitto in base al quale il compenso è corrisposto, ne conseguano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

ART. 13.
(*Applicazione ai contratti in corso*).

La presente legge si applica anche ai contratti di locazione in corso, compresi quelli prorogati per legge.

ART. 14.
(*Entrata in vigore della legge*).

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

caso di rinnovazione espressa del contratto, quando la durata della locazione precedente non sia stata inferiore agli anni nove.

ART. 8.
(*Prescrizione*).

Identico.

ART. 9.
(*Foro competente*).

Identico.

ART. 10.
(*Immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici*).

Identico.

ART. 11.
(*Disposizioni tributarie*).

Il compenso corrisposto al conduttore a norma dell'articolo 4 è assoggettato nel suo intero ammontare ad imposta di ricchezza mobile e connessi tributi locali. Si applicano le disposizioni degli articoli 128, lettera a), e 273 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

Identico.

ART. 12.
(*Applicazione ai contratti in corso*).

Identico.

ART. 13.
(*Entrata in vigore della legge*).

Identico.