

CAMERA DEI DEPUTATI N. 240

PROPOSTA DI LEGGE

d' iniziativa dei Deputati FODERARO, CARCATERA, DOSI, ORIGLIA

Presentata il 6 agosto 1958

Riconoscimento giuridico dell'avviamento commerciale

ONOREVOLI COLLEGHI! — È noto come il riconoscimento giuridico dell'avviamento commerciale abbia sempre costituito una viva aspirazione delle categorie mercantili.

Un parziale riconoscimento di esso da parte del legislatore italiano può vedersi nell'articolo 4, comma 1° della legge 23 maggio 1950, n. 253; ed altro, precedente, nel regio decreto-legge 3 aprile 1921, relativo ai provvedimenti per la proroga dei contratti di locazione, il quale all'articolo 9 disponeva:

« Il conduttore uscente avrà diritto a compenso di fronte al proprietario nel caso in cui questi ovvero il nuovo conduttore esercitino lo stesso commercio, o la stessa industria »; mentre l'articolo 6 dello stesso decreto precisava: « La Commissione arbitrale giudica degli eventuali compensi da assegnare al conduttore dal proprietario nella ipotesi che questi direttamente o con diversi conduttori riesca a trar profitto dall'avviamento procurato al negozio dal primo conduttore ».

A ciò si pervenne in seguito agli studi di una Commissione composta dai senatori Polacco, Salvin, De Blasio, e dai professori Supino e Vivante, nominata all'uopo dall'onorevole Alessio, Ministro dell'industria e commercio del tempo.

Senonché il regio decreto 7 gennaio 1923, n. 8, abrogò la precedente legislazione in materia di affitti, e così non si parlò più di rico-

noscimento giuridico dell'avviamento commerciale sino al 1925, quando fu presentato un progetto dell'onorevole Cartoni, che, approvato alla Camera, fu però fermato al Senato.

Nelle legislazioni di molti altri paesi, l'avviamento commerciale trovava, invece, il suo legittimo pieno riconoscimento.

In Francia tale riconoscimento è stato ampio e corroborato da una esperienza ultratrentennale: vari provvedimenti di legge si sono infatti susseguiti per modificare il primitivo provvedimento che rimonta al 1926; e, al riguardo, non può non ricordarsi che in data 6 gennaio 1957 è stata promulgata in Francia una legge così radicale da poter giustamente far affermare ad autorevoli scrittori di economia e di diritto che ormai in quella Nazione si è raggiunta la proprietà commerciale integrale.

In Inghilterra, nel 1927, la *Land lord and Tenant Act*, stabiliva per il conduttore di un negozio il diritto di ottenere un compenso sia per eventuali migliorie apportate all'immobile, sia ove il conduttore potesse dimostrare di aver portato una effettiva valorizzazione allo stesso immobile.

Nel Belgio, una legge del 1926, poi perfezionata nel 1930, riconobbe esplicitamente l'avviamento commerciale.

Lo stesso diritto trova riconoscimento nella legislazione austriaca, germanica, elvetica e portoghese.

Autorevoli studiosi — come il Vivante, il Marracino, il Cogliolo, il Salvioli, il Senigaglia, il Ferrara, l'Astolfi — sono stati espliciti nel riconoscere la fondatezza di tale diritto, rilevando come esso abbia precedenti favorevoli nell'antico diritto romano e norme precise negli statuti dei Comuni, delle Repubbliche e dei Principati italiani.

Tale diritto rimase in vita fino al perdurare delle tradizionali corporazioni di mestiere; e nel Regno Sardo fu riconosciuto sino al 2 novembre 1750 da un Editto di Carlo Emanuele I.

La giovane Repubblica italiana che, come è detto nell'articolo 1 della Costituzione, è « fondata sul lavoro » non poteva trascurare questo diritto dell'avviamento commerciale e, a parte i parziali riconoscimenti della citata legge n. 253 del 23 maggio 1950, si ha motivo di ritenere che il Parlamento accoglierà favorevolmente questa proposta di legge che stabilisce il riconoscimento di un diritto che deriva appunto dal lavoro.

È ben evidente, e costituisce oggetto di rilevazione generale, quanto l'attività, l'operosità e la capacità di un conduttore di esercizio commerciale, industriale o artigiano, possano valorizzare non solo la parte dell'immobile locato, ma certamente tutto l'immobile stesso e financo la zona, la strada, la piazza in cui l'esercizio si trova.

Ora è giusto che questa valorizzazione, *surplus* di valore, che un conduttore aggiunge all'immobile locato, sia riservato e venga riconosciuto a chi lo ha prodotto, nel caso in cui il conduttore venga sfrattato dal proprietario dell'immobile.

Siffatto riconoscimento pur senza ledere nella sostanza il principio del diritto di proprietà (infatti il suo onere viene trasferito sul commerciante subentrante) da un lato impedisce che si verifichino singolari episodi di indebito arricchimento, e dall'altro esclude — e questo è l'aspetto sociale e collettivo del provvedimento — che un bene nuovo quale l'avviamento, autentica *res nova*, venga disperso o addirittura distrutto da una semplice, e ben può dirsi anacronistica, manifestazione di volontà da parte del titolare del diritto dominicale.

Inoltre, tale riconoscimento evita turbamenti nello svolgimento della vita mercantile e, sotto molti aspetti, impegna il conduttore del locale ad attirarvi il più possibile perché questo *surplus* di valore dell'immobile si formi nel corso del tempo.

A sostegno di questa tesi il Vivante ricorda che la « clientela » appartiene a chi l'ha pro-

dotta, e — cosa protetta dal diritto — è difesa dalle azioni che accompagnano il diritto di proprietà; e la Corte di appello di Firenze, nel lontano 1926, a tale proposito, ebbe a dichiarare: « Non si vede perché non si debba annoverare tra le cose, oggetto di un diritto di proprietà, anche la clientela; la coscienza sempre maggiore dell'umano lavoro reclama la protezione di questo bene patrimoniale che l'esercente ha accumulato con la sua attività mercantile ».

Al diritto all'indennizzo, diretto com'è a sopperire nei casi in cui la prosecuzione locatizia sia impossibile, deve far riscontro la soluzione normale e fisiologica cui, almeno sotto un profilo sistematico, deve attribuirsi un valore preminente: intendiamo alludere al diritto di prelazione che tende, appunto, alla pacifica prosecuzione del rapporto locatizio.

Al riguardo va, infatti, tenuto conto che la genesi storica della « proprietà commerciale » risiede proprio nel « diritto di insistenza »; che le stesse fonti romane classiche sembrano semmai orientate verso la prelazione; che gli statuti delle Repubbliche medioevali italiane — cui certo si ricomettono le aspirazioni odierne — tendevano a rendere praticamente inamovibile la bottega e che infine nella legislazione francese, inglese, portoghese, austriaca e lussemburghese, una parte assolutamente preminente è diretta alla conservazione dello *status quo*.

Ciò premesso, i proponenti si onorano presentare l'attuale proposta che consta di sei articoli.

Nel primo sono fissati i limiti della legge. Essa si applica agli immobili adibiti all'esercizio del commercio, sia esso al dettaglio che all'ingrosso.

Si è espressamente prevista l'applicabilità agli immobili adibiti ad attività artigianali. Ma si richiede che queste, oltre che alla produzione, siano rivolte anche alla vendita al pubblico, sia nella forma del dettaglio che all'ingrosso giacché solo in questi casi può parlarsi di avviamento commerciale.

L'articolo 2 detta norme per il rinnovo della locazione. Innanzitutto, il locatore deve comunicare entro certi termini, la sua volontà di non rinnovare il contratto e, in più, deve comunicare le eventuali offerte ricevute da terzi, indicando del terzo generalità esatte ed indirizzo, e ciò, per garantire la verità delle affermazioni. Il locatario ha diritto al rinnovo della locazione, alle stesse condizioni offerte dal terzo.

L'articolo 3 fissa il diritto del locatario, nei confronti del locatore, ad un indennizzo per l'avviamento commerciale procurato all'immobile.

Al riguardo occorre chiarire che essendosi usate le parole avviamento procurato all'immobile, i proponenti hanno inteso stabilire che deve trattarsi di un aumento di valore locativo all'immobile, derivante, come conseguenza diretta, dall'attività commerciale precedentemente esercitata dall'operatore mercantile uscente e reclamante l'indennizzo.

I proponenti non hanno ritenuto di dover dettare per legge i criteri di misurazione dell'indennizzo. Invero, la dottrina economica, la stessa giurisprudenza estera, hanno trovato e ormai consolidati i criteri del calcolo dell'indennizzo.

L'articolo 4 dà diritto al locatario, contro ogni patto contrario, a sublocare, purché con l'immobile venga sublocata l'azienda stessa. Il locatore potrà opporsi solo per gravi motivi.

L'articolo 5 prevede che in caso di espropriazione per pubblica utilità, il locatario

ha diritto al valore dell'avviamento. È norma conseguenziale al principio della tutela fissato in questa proposta.

La legge non avrebbe efficacia se fosse consentito rinunciare con clausole anticipate ai benefici derivanti dalla legge (articolo 6): non vi sarebbe, infatti, contratto che non imponesse una tale rinuncia.

Onorevoli colleghi! I proponenti confidano nell'approvazione di questa proposta, che vuole essere un contributo ai problemi della distribuzione in Italia. Essa ha inteso dare una soddisfazione, per quanto possibile meditata e misurata, alla trentennale e sempre rinnovantesi richiesta di una tutela già concessa da altri ordinamenti giuridici. Non si può, infatti, non ricordare ancora una volta che l'avviamento commerciale è riconosciuto dalle legislazioni dei più progrediti Paesi europei e particolarmente da quelli del Mercato Comune e la prossima attuazione di tale Mercato non deve trovare i nostri operatori ancora impreparati, nell'incertezza del loro domani, alla necessaria opera di rinnovazione delle loro aziende.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Limiti della legge).

Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili adibiti all'esercizio di una attività commerciale, o di una attività artigianale che abbia rapporti commerciali diretti con il pubblico.

ART. 2.

(Rifiuto a rinnovare la locazione).

Il locatore che non intenda rinnovare il contratto di locazione è tenuto, a mezzo di raccomandata, con ricevuta di ritorno, ad avvisare il conduttore almeno 60 giorni avanti la scadenza del contratto o, per i contratti a tempo indeterminato, nel termine stabilito per la disdetta. Ove il locatore intenda locare l'immobile a terzi, dovrà precisare le offerte ricevute e le generalità e l'indirizzo del terzo offerente.

Il conduttore, entro 8 giorni dalla ricezione della raccomandata di cui al comma

precedente, deve comunicare al locatore le sue proposte.

Il conduttore, che non sia inadempiente, ha diritto al rinnovo del contratto alle stesse condizioni offerte dal terzo.

ART. 3.

(Indennizzo per avviamento commerciale immobiliare).

Il conduttore, in caso di mancato rinnovo del contratto senza sua colpa, ha diritto verso il locatore ad un indennizzo per l'avviamento procurato all'immobile.

ART. 4.

(Sublocazione).

Il conduttore può sublocare o cedere l'affitto dell'immobile anche senza il consenso del locatore e nonostante patto contrario, quando venga contemporaneamente ceduta o locata l'azienda esercitata nell'immobile stesso; ma il conduttore dovrà darne avviso al locatore, che potrà opporsi per gravi motivi da notificarsi al conduttore entro 15 giorni dalla avuta comunicazione.

ART. 5.

(Indennizzo per espropriazione).

In caso di espropriazione per pubblica utilità, il valore dell'avviamento sarà computato a parte.

ART. 6.

(Nullità di rinunce anticipate).

Sono nulle le clausole con le quali il conduttore, in qualsiasi modo e forma, rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge.