

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1322

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**RICCIO, MERENDA, CONCI ELISABETTA, AMATUCCI, ORIGLIA, SAMMARTINO,
FRANZO, VALIANTE, SIMONACCI, DE LEONARDIS, PUCCI ERNESTO, AGOSTA,
BONTADE MARGHERITA, LUCIFREDI**

Presentata il 30 aprile 1964

Disposizioni sulle locazioni di immobili adibiti ad attività di commercio

ONOREVOLI COLLEGGHI! — La legge sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale è stata senza dubbio uno dei provvedimenti di maggiore rilievo della passata legislatura. Nessuno può infatti mettere in dubbio quale profondo innovamento abbia introdotto nel nostro ordinamento giuridico tale legge.

Epperò, la legge non può essere considerata perfetta soprattutto in considerazione che le categorie commerciali, alla cui tutela essa è rivolta, presentano tra loro profonde diversificazioni di caratteristiche e di esigenze.

In particolare i pubblici esercizi si differenziano nettamente da ogni tipo di azienda commerciale e per la funzione svolta e per le caratteristiche aziendali vere e proprie.

In materia di funzioni i pubblici esercizi costituiscono, insieme agli alberghi, una categoria di operatori essenzialmente turistici, rivolti a soddisfare con i propri servizi le esigenze crescenti del turismo nazionale ed internazionale.

Crediamo inutile soffermare la vostra attenzione sulla eccezionale importanza del turismo nell'economia del nostro paese, ma vogliamo farvi rilevare l'esigenza per i pubblici esercenti di procedere a rinnovamenti e miglioramenti delle proprie attrezzature ad un ritmo molto più frequente di quanto normalmente avvenga per le altre aziende merceologiche.

Dal punto di vista delle caratteristiche aziendali, i pubblici esercenti sono gli unici a possedere in prevalenza impianti fissi che, per essere stati adattati alle caratteristiche ed alla struttura del locale in cui sono stati installati, non rendono possibile, nella quasi totalità dei casi, una rimozione ed una successiva riutilizzazione. Nel caso, quindi, in cui il conduttore di un pubblico esercizio si veda costretto ad abbandonare il locale in cui svolge la sua attività, egli non subisce soltanto il danno della perdita della clientela comune a tutti gli altri commercianti, cioè l'avviamento riconosciuto dalla legge, ma anche quello del dissolvimento del capitale investito nelle attrezzature fisse installate nei locali.

Ci sembra quindi doveroso riconoscere ai pubblici esercenti un diverso trattamento rispetto agli altri operatori commerciali.

La legittima aspirazione del pubblico esercente non è tanto quella di ottenere un certo numero di mensilità d'affitto, come rimborso della perdita dell'avviamento commerciale, quanto quella di non essere privato delle proprie attrezzature che costituiscono lo strumento di lavoro da cui esso trae il sostentamento per sé e per la propria famiglia.

Lo spirito della presente proposta di legge è pertanto quello di offrire all'esercente la possibilità di rinunciare all'indennizzo, optando per una congrua rinnovazione del contratto che sia tale da consentirgli un suffi-

ciente periodo di tranquillità. Senza di questa, invero, non si può ragionevolmente presumere che l'esercente possa affrontare consapevolmente le continue spese di riammodernamento delle proprie attrezzature necessarie per mantenere il tono ricettivo del nostro Paese al livello della crescente concorrenza internazionale.

D'altro canto, la presente proposta di legge tiene in dovuta considerazione le esigenze ed i diritti del proprietario del locale, in quanto domanda, in caso di disaccordo tra le parti, al Pretore il compito di fissare l'equo fitto che al proprietario il conduttore dovrà corrispondere per il periodo della rinnovazione del contratto.

Una interessante innovazione alla precedente legislazione è prevista dall'articolo 4 della proposta di legge.

Il locatore non dovrà attendere le eventuali lungaggini di un giudizio, in quanto il Pretore potrà, a sua insindacabile discrezionalità, apportare immediatamente un aumento al canone fino al 10 per cento.

D'altra parte il conduttore è salvaguardato dall'eventuale aggravio per arretrati da pagarsi al momento del deposito della sentenza.

Infatti, senza dover procedere a conguaglio alcuno per le somme già corrisposte fino a tale data per effetto dell'eventuale aumento provvisorio disposto dal Pretore all'inizio della contestazione, il canone definitivo determinato con sentenza verrà corrisposto a partire dal mese successivo al deposito della stessa sentenza che, necessariamente, per avere efficacia risolutiva nella controversia, dovrà essere dichiarata immediatamente esecutiva.

Da aggiungere ancora che il locatore avrà diritto, per ogni biennio maturato, a richiedere allo stesso Pretore la revisione del canone.

La stessa proposta di legge interessa poi tutto il settore del commercio ed esplica una

vera e propria funzione di proroga delle locazioni.

Va infatti tenuto presente che col 31 dicembre 1964 cesserà la validità della proroga contrattuale per qualsiasi locazione.

In conseguenza, ove i locatori volessero ottenere il rilascio degli immobili adibiti ad attività di commercio, scatterebbe automaticamente la legge che tutela giuridicamente l'attività suddetta.

Il conduttore avrà in ogni caso diritto ad optare per una proroga, che la precedente legge del 27 gennaio 1963, n. 19 istitutiva della tutela giuridica dell'avviamento commerciale prevedeva biennale ma che per le particolari circostanze economiche attuali, si rende assolutamente necessario elevare ad un quadriennio.

Siamo certi che una maggiore durata del contratto servirà a risolvere pacificamente i rapporti col reciproco minore danno, atteso che nel periodo anzidetto il locatore avrà la possibilità di percepire un canone equo determinato dal Pretore se necessario con la procedura urgente ed il conduttore un congruo termine per decidere del suo avvenire di commerciante senza subire il trauma di un rilascio dell'immobile in periodo certamente breve (biennio) e senza peraltro giovare di particolari contingenze favorevoli per la corresponsione di un canone non proporzionato e pregiudizievole per il proprietario dell'immobile.

La legge 27 gennaio 1963, n. 19, presentava appunto la grave lacuna della determinazione dell'equo fitto nel caso di mancato accordo tra le parti che non sempre è agevole raggiungere.

La presente proposta di legge risponde a tale esigenza, attuando contemporaneamente una dovuta maggior tutela a favore degli esercizi pubblici ed un provvedimento anticongiunturale a favore di tutto il settore commerciale.

Si confida in un favorevole accoglimento.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il conduttore di immobile adibito alla attività di commercio di qualsiasi categoria, prevista dalle lettere *b*) e *c*) del terzo comma dell'articolo 4 della legge 1° maggio 1955, n. 368, può, nella ipotesi prevista dall'ultimo comma dell'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19, optare per una proroga di sei anni del contratto di locazione ad un canone da concordarsi tra le parti.

ART. 2.

Fuori dei casi di cui all'articolo precedente, la proroga prevista dall'ultimo comma dell'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19 è quadriennale anziché biennale.

ART. 3.

Le controversie nascenti dal mancato accordo tra locatore e conduttore per la determinazione dei canoni dovuti nella ipotesi prevista dall'ultimo comma dell'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19 e dall'articolo 1 e 2 della presente legge sono attribuite alla competenza del Pretore del luogo dove è situato l'immobile, con le modalità previste dagli articoli 29 e successivi della legge 23 maggio 1950, n. 253.

ART. 4.

Il Pretore, nel decreto che dispone la comparizione delle parti, può fissare provvisoriamente un aumento fino al 10 per cento del canone corrisposto nel mese precedente.

ART. 5.

Il Pretore, procedendo alla determinazione del canone definitivo, dovrà tenere conto dei maggiori oneri diretti ed indiretti sopravvenuti a carico della proprietà.

ART. 6.

L'equo canone fissato nella sentenza del Pretore provvisoriamente esecutiva verrà corrisposto a partire dal mese successivo al deposito.

ART. 7.

Nei casi previsti dall'articolo 1 e 2 della presente legge, il Pretore, trascorso un biennio dalla determinazione dell'equo canone, può, ad istanza di una delle parti, procedere alla sua revisione.