

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 3297

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato SPADOLA

Presentata il 7 luglio 1966

Modifiche alla legge 27 gennaio 1963, n. 19,
recante disposizioni sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come vi è noto, tra le complesse vicende giuridiche conseguenti all'istituto della locazione-conduzione degli immobili urbani — materia travagliata sotto molteplici aspetti, ma fra tutti, per la crisi edilizia conseguita all'ultimo dopoguerra — si è inserita una disciplina del tutto particolare, ciononostante degna di molta considerazione: la disciplina della tutela giuridica dell'avviamento commerciale, intervenuta con la legge 27 gennaio 1963, n. 19.

Come chiunque si avvede, con la detta legge si è inteso tenere conto, nei rapporti tra conduzione e locazione, di quel notevole patrimonio che è costituito dall'avviamento commerciale, certo di difficile intuizione, ma ad un tempo di pregevole valore economico, che si pone al limite tra l'interesse dei singoli e quello della collettività civilmente organizzata.

La detta legge, in sostanza, tende a correggere il normale svolgimento del rapporto di locazione, in particolare per quel che attiene a talune forme di cessazione ed a taluni atti modificativi di esso.

In concreto, si è cercato di contemperare il diritto alla disponibilità dell'immobile urbano da parte del legittimo proprietario con la tutela di quel complesso economico che usa chiamarsi « avviamento commerciale », prodotto tipico dell'attività artigianale o commerciale cui è stato finalmente riconosciuto un diritto di compenso, specie in considerazione del fatto che gli esercizi commerciali e

artigianali configurano una sorta di gestione di pubbliche utilità da parte di privati (o anche di enti) a favore delle comunità territoriali.

In analisi, la detta legge ha disciplinato:

1) vincoli particolari nel caso di locazione a terzi, di un immobile sede di attività commerciale o artigianale, con uno speciale diritto di prelazione a favore del titolare di quest'ultima impresa per la quale questi sia conduttore (articolo 2);

2) il diritto in favore di quest'ultimo ad ottenere, in ogni caso di cessazione del rapporto (diverso dalla risoluzione per inadempimento), un compenso per la perdita dell'avviamento (articolo 4);

3) uno speciale diritto di sublocazione da parte del conduttore, anche senza il consenso del locatore (articolo 5);

4) il diritto del conduttore a rivalersi sulla indennità di espropriazione, in siffatta eventualità, per far valere il proprio diritto al compenso per la perdita dell'avviamento.

In tre anni circa di applicazione della menzionata legge, ferma restando la validità di essa e la portata sociale degli intenti ispiratori (in relazione ai principi programmatici che, in tal senso, si evincono, in combinato disposto, dagli articoli 41 e 42 della Costituzione), qualche lacuna e talune perplessità sono venute appalesandosi; tanto che, oramai, vi è unanime aspirazione a vederne attuati gli opportuni rimedi correttivi, sicco-

me la legge vige per la collettività ed a questa deve tendere infondendo fiducia nelle strutture e nelle istituzioni, specialmente operando, in costanza di tempo, per la certezza del diritto.

Una prima carenza della legge in argomento concerne, proprio, la corresponsione del « compenso per la perdita dell'avviamento », di cui all'articolo 4.

Prevede questa norma che il « compenso » debba essere corrisposto dal locatore in ogni caso, salvo che non si tratti di cessazione per inadempienza imputabile allo stesso conduttore, nonché fuori dal caso del potere di prelazione che il precedente articolo 2, terzo comma della stessa legge offre al conduttore.

Questi, infatti, può continuare a godere la locazione nel caso che accetti le nuove condizioni che terzi interessati alla locazione del medesimo immobile abbiano fatto al locatore, il quale, a sua volta, le abbia notificate all'attuale conduttore con un termine di sessanta giorni prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria.

Se, pertanto, il conduttore attuale non intenda — o non possa — accedere alle nuove condizioni, secondo la eccezione prevista nello stesso articolo 4, menzionato, non ha diritto al compenso.

È così che la stessa legge ha creato l'artificio per contravvenirla e, in termini giuridici, viene recando nel proprio contesto una antinomia di fatto: da un lato provvede, e dall'altro disfa.

Altro rilievo concerne la determinazione della misura del compenso in esame.

Si è che il meccanismo legislativo offre il limite massimo di trenta mensilità per la determinazione della misura di tal compenso, lasciando nell'incertezza una alternativa iugulatoria: la determinazione eventuale del « compenso » in misura minima, anche in una mensilità o — perché no! — anche meno, ovvero il diritto al conduttore — ex articolo 4, ultimo comma — di imporre al locatore la propria permanenza nell'immobile per un biennio (non un giorno di meno!).

In ultima analisi, poi, vi è da considerare una più grave incertezza che l'anzidetto ultimo comma dell'articolo 4 lascia conseguire, statuendo che, nel caso alternativo della « coatta » proroga biennale, il canone sia da concordarsi tra le parti.

Ma, se le parti non si accordano tra loro, *quid iuris*?

Si è cercato di supplire alla lacuna con una interpretazione largamente estensiva e si

è cercato di individuare, in tal caso, la competenza del giudice in base ad un richiamo estensivo dell'articolo 1349 — primo comma — Codice civile.

Allora, si chiede se possa, il giudice, assumersi una competenza, per giunta di natura speciale e singolare, senza espressa statuizione di legge.

D'altra parte, in difetto della determinazione della misura del canone, in tale singolarissima fattispecie giuridica, potrebbe affermarsi la nullità del contratto, secondo l'articolo 1418 del Codice civile, mancando un requisito essenziale (cioè, la definizione oggettiva di esso, stante la indeterminazione del canone), di cui all'articolo 1325, n. 3, dello stesso Codice civile. E però, mentre la proroga viene consentita dalla legge (articolo 4), questa consente, nello stesso tempo, la indeterminazione del canone, non consente la attribuzione a determinarla ad un terzo (sia il giudice od altri) purché estraneo alle parti discordi, non lascia, ciò stante, la possibilità di un diritto da far valere e di una « azione » da esperire; il contratto stesso può essere nullo (citato articolo 1418 del Codice civile), e può non esserlo, a seconda della diversità di critica esegetica che la stessa norma di legge lascia al convincimento soggettivo dell'interprete.

Queste, le circostanze e le considerazioni che impongono la revisione e l'aggiornamento della legge 27 gennaio 1963, n. 19, seppure non possa minimamente disconoscersi la utilità sociale ed il profilo di preminente interesse collettivo che vi è connesso.

La necessità della riforma legislativa è imposta soprattutto dalla incertezza che ne è derivata sia ad una indagine critica fondata su criteri di serietà e di concretezza, sia per le conclusioni negative che ne sono state tratte in sede giurisprudenziale, sia a volere considerare conclusivamente il fatto determinante che la legge in questione, 27 gennaio 1963, n. 19, non ha potuto trovare reale applicazione.

Con il testo modificato ed aggiuntivo che mi onoro sottoporre alla attenzione del Parlamento, si intenderebbe apportare aggiunte esplicative e conseguenti modificazioni agli articoli 4 e 9 della detta legge.

Mediante il nuovo testo dell'articolo 4 si intenderebbe concretizzare la misura del compenso per la perdita dell'avviamento commerciale in ragione del plusvalore correlativo derivante al locale adibito da oltre

sei mesi come sede di attività commerciale od artigiana, stabilendosi, altresì, un minimo di tre mensilità, oltre che il massimo già previsto di trenta.

Si enunciano, poi, col nuovo testo, e per elencazione esplicita, le ipotesi di esclusione del detto « compenso » limitandole, comunque, unicamente ai comportamenti negativi e predeterminati, imputabili allo stesso conduttore, lasciando, per il resto, al locatore l'unica comprensibile eccezione — in linea anche con un'equa distribuzione delle correlative prerogative — nella eventuale circostanza che la disponibilità dell'immobile corrisponda a « comprovate urgenti ed indifferibili necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria o dei propri familiari ».

Infine, viene meglio precisato il diritto del conduttore alla scelta, tra l'accettazione del compenso nella misura frattanto determinata o la proroga contrattuale per altrettante corrispondenti mensilità per quante sarebbe stata rapportata la misura del compenso. Il che è apparso più appropriato, al fine di consentire maggiori condizioni agevolative proprio a quell'una, tra le parti — nel caso, il conduttore — che di più viene colpito dalla perdita dell'avviamento commerciale, tenuto anche conto del favore *legis* tradizionalmente incline, nei rapporti bilaterali o multilaterali, verso il soggetto maggiormente danneggiato o, comunque, più esposto al danno, all'alea, al pericolo di danno.

Il nuovo testo dell'articolo 4 prevede, infine, la procedura per la determinazione del « compenso » di cui trattasi, nel caso di disaccordo tra le parti direttamente interessate, attribuendone la competenza decisoria al giudice, e più specificatamente al pretore, che, per un principio consolidato nel vigente diritto positivo, attende alla giurisdizione sulle vertenze in materia di locazione, come nella materia abbastanza nota concernente il blocco dei fitti.

Per uniformità conseguente, si propone la modifica dell'articolo 9, con il quale, nel nuovo testo, si attribuisce allo stesso pretore ogni competenza sulle vertenze dalla legge in trattazione.

Tra l'altro, ciò sembra postulato dalle esigenze di praticità e di speditezza che meglio si conviene a tal genere di controversie.

Onorevoli Colleghi,

lo schema di riforma legislativa, nei limiti e nelle prospettive che vi ho ora esposto, ha lo scopo dichiarato di accordare chiarezza, di eliminare lacune e contraddizioni che in pratica — è d'uopo riconoscerlo — si sono appalesate.

Principalmente, il detto schema ha lo scopo di rendere realmente operante una legge di indubbia utilità sociale allo stadio verso cui progredisce la società italiana.

Con tali intenti, con questi propositi e con questa aspettativa ne affido il testo alla vostra qualificata competenza.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

L'articolo 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19 è sostituito dal seguente:

« In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, il conduttore uscente ha diritto di essere compensato dal locatore, per il plusvalore comunque apportato all'immobile in dipendenza dell'attività artigiana o commerciale in esso esercitata da almeno sei mesi, con un minimo di tre ed un massimo di trenta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Il compenso non è dovuto: a) se l'immobile, potendo essere destinato ad abitazione,

è richiesto dal locatore per comprovate urgenti ed indifferibili necessità di adibirlo ad abitazione propria e dei propri familiari conviventi, e non sia stato acquistato da meno di tre anni; *b*) se il contratto non è stato rinnovato per volontà del conduttore; *c*) se il contratto è stato risolto per inadempienza del conduttore; *d*) se è già stato esercitato il diritto di prelazione previsto al terzo comma dell'articolo 2.

Alla determinazione del compenso, in mancanza di accordo fra le parti, provvede il Pretore del luogo dove è situato l'immobile, su ricorso di uno degli interessati, con ordinanza non impugnabile ed omessa ogni formalità di rito non essenziale al contraddittorio. Le parti possono stare in giudizio personalmente senza bisogno di autorizzazione.

Il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, almeno 50 giorni prima della scadenza del contratto; ed in caso di intimata licenza, entro un mese dalla notifica dell'atto di intimazione.

Il conduttore, determinato il suo diritto al compenso, invece della somma può scegliere per la proroga del contratto di tanti mesi quante sono le mensilità di canone a lui dovute per il compenso. La scelta deve essere esercitata entro 15 giorni dalla determinazione definitiva del compenso e deve essere comunicata al locatore con atto stragiudiziale notificato a mezzo di ufficiale giudiziario ».

ART. 2.

L'articolo 9 della legge 27 giugno 1963, n. 19 è sostituito dal seguente:

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

ART. 3.

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