

COMMISSIONE SPECIALE

PER L'ESAME DEI PROVVEDIMENTI CONCERNENTI LA DISCIPLINA
DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI

4.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 15 LUGLIO 1971

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DEGAN

INDICE

	PAG.
Proposte di legge (Seguito della discussione):	
LA LOGGIA ed altri: Disciplina delle locazioni commerciali (1592);	
RICCIO: Disciplina giuridica dell'avviamento commerciale e tutela delle locazioni di immobili adibiti ad impresa o ad attività commerciale, artigiana, turistica (1744);	
MAMMI: Nuove disposizioni per la tutela giuridica dell'avviamento commerciale (1773)	21
PRESIDENTE	21, 22, 23, 24, 25, 27, 28
AMADEI, <i>Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato</i>	24, 25, 27
BUSETTO	27
COCCIA	21, 24
LA LOGGIA, <i>Relatore</i>	23, 24, 25, 26, 27, 28
MERENDA	26
RICCIO	24, 26
TODROS	25

La seduta comincia alle 17,30.

ERMINERO, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.

(È approvato).

Seguito della discussione delle proposte di legge La Loggia ed altri n. 1592; Riccio n. 1744; Mammi n. 1773, concernenti la tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione congiunta delle proposte di legge di iniziativa dei deputati La Loggia ed altri: « Disciplina delle locazioni commerciali »; Riccio: « Disciplina giuridica dell'avviamento commerciale e tutela delle locazioni di immobili adibiti ad impresa o ad attività commerciale, artigiana, turistica »; Mammi: « Nuove disposizioni per la tutela giuridica dell'avviamento commerciale ».

Nella scorsa seduta abbiamo esaminato l'articolo 6. Passiamo ora all'esame dell'articolo 7.

Ne do lettura:

ART. 7.

(*Fine della locazione per lo spirare del termine, diritti ed obblighi delle parti*).

Il locatore può conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato ove intenda:

- adibirlo ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta;
- all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate dall'articolo 1;

c) concederlo in locazione a nuove condizioni che il locatario non abbia voluto accettare. A tal fine il locatore deve dichiarare al locatario, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla detta data, la disponibilità dell'immobile locato.

Nell'atto deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati nel comma precedente, sul quale la disdetta è fondata. Nell'ipotesi prevista dalla lettera c) del precedente comma la disdetta deve, inoltre, contenere, sempre a pena di nullità, la specifica indicazione delle nuove condizioni a cui il locatore propone che abbia luogo la stipula della nuova locazione, con particolare riguardo al nuovo canone, alle modalità di pagamento, alla durata, alla entità del deposito cauzionale.

Gli onorevoli Coccia, Olmini, Cianca e Ferretti propongono il seguente emendamento:

Sostituire l'intero articolo con il seguente:

Fatto salvo il disposto dell'articolo 13, il locatore può conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato ove intenda:

a) adibirlo ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori;

b) adibirlo all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate nell'articolo 1.

A tal fine il locatore deve dichiarare al locatario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla detta data, la disponibilità dell'immobile locato specificando, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente previsti nel comma precedente, sul quale la disdetta è fondata.

COCCIA. L'emendamento che abbiamo presentato mira a chiarire il rapporto tra l'articolo 7 e l'articolo 3, che prevede il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto per una durata uguale a quella stabilita nell'articolo 1 e per un canone uguale a quello risultante dall'ultima revisione effettuata a norma dell'articolo 2.

Abbiamo inoltre presentato un articolo aggiuntivo 7-bis in cui si stabilisce che il locatore può conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato ove intenda concederlo a nuove condizioni che il locatario non abbia voluto accettare, e si regola tale ipotesi ora contemplata nell'ambito dell'articolo 7, alla lettera c).

Tale nostro emendamento, per altro condiviso nello spirito dall'onorevole La Loggia, tende appunto a stabilire un rapporto di maggior chiarezza tra le varie ipotesi su cui può essere fondata la disdetta.

PRESIDENTE. L'onorevole Riccio propone il seguente emendamento:

Sostituire il primo comma con i seguenti:

« Per le locazioni di immobili ove siano esercitate le attività indicate ai nn. 1, 2, 3 e 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, il locatore può conseguire alla scadenza del contratto rinnovato la disponibilità dello immobile locato ove intenda:

a) adibirlo ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta;

b) all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate dall'articolo 1;

c) concederlo in locazione a nuove condizioni che il locatario non abbia voluto accettare.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al locatario, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno quattro mesi prima della data di scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla detta data, la disponibilità dell'immobile locato.

RICCIO. Il punto su cui vorrei soffermarmi è che vi è una diversità fra la strutturazione dell'articolo 7, come intende presentarlo il relatore, e la mia: nel senso che il relatore con un suo emendamento ha trasferito nel suddetto articolo una parte che a me sembra più opportuno mantenere, invece, nell'articolo 9.

Il contenuto sostanzialmente è identico, però vorrei pregare il relatore di voler adottare la struttura da me proposta, corrispondente a quella originaria del Comitato ristretto; si tratta di una questione sistematica.

Fra il mio emendamento e quello presentato dall'onorevole Coccia io credo che vi sia soltanto una differenza e vi vorrei pregare di riflettere sulle osservazioni che farò; i due emendamenti, tranne per qualche punto sono uguali. Ho escluso dal mio emendamento il richiamo al numero 5) dell'articolo 1, in quanto per l'immobile destinato ad albergo esiste un vincolo che può essere sciolto, ma attraverso una procedura amministrativa, e dovremmo, pertanto, prevedere un amministratore giudiziario. Il vincolo è posto nell'interesse pubblico e turistico. Non possiamo stabilire per gli alberghi una proroga in questo provvedimento, posto che esista il vincolo e non sia scaduta la relativa legge. Lo Stato si dovrebbe preoccupare di questo vincolo per

evitare che il patrimonio, in un momento di crisi alberghiera, venga disarticolato e distrutto. Sarebbe però eccessivo affermare che un albergo possa essere destinato ad abitazione alla fine della locazione, perché data l'esistenza del vincolo si innesterebbe un interesse privato su quello pubblico.

Potrei allora essere d'accordo nell'unificare i due emendamenti, se si limitasse il richiamo alle attività indicate ai nn. 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 1, per le quali non esiste il vincolo.

PRESIDENTE. L'onorevole La Loggia ha presentato i seguenti emendamenti:

Sostituire il primo comma con i due seguenti commi:

« Per le locazioni di immobili ove siano esercitate le attività indicate ai nn. 1, 2, 3 e 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, il locatore può conseguire alla scadenza del contratto rinnovato la disponibilità dell'immobile locato ove intenda:

a) adibirlo ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta;

b) all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate dall'articolo 1; e, se si tratti di enti pubblici, al fine di esercitarvi la propria attività ai fini dello svolgimento delle loro finalità istituzionali;

c) concederlo in locazione a nuove condizioni che il locatario non abbia voluto accettare.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al locatario, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno quattro mesi prima della data di scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla stessa data, la disponibilità dell'immobile locato »;

Aggiungere dopo il primo comma il seguente:

« Per le attività indicate al n. 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, nel caso in cui l'immobile sia soggetto al vincolo di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1968, n. 326, e in ogni caso per quelle indicate al n. 5 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, il locatore alla scadenza del contratto rinnovato può esercitare le facoltà previste dal precedente comma soltanto per le ipotesi previste alle lettere b) e c). A tal fine nell'ipotesi della lettera b) il locatore dovrà aver esercitato la stessa attività del conduttore uscente e dovrà osservare le modalità e le disposizioni previste dagli articoli 5 e 6 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificata

dall'articolo 4-bis della legge 28 luglio 1967, n. 628.

Nella ipotesi prevista dalla lettera c) il conduttore che non abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, e salvo anche in tal caso il diritto al compenso di cui al successivo articolo 13, potrà chiedere, entro trenta giorni dalla notifica, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, la rinnovazione del contratto e la determinazione del canone di locazione con l'applicazione delle norme previste dagli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione. La notifica anzidetta deve essere fatta anche al Ministero del turismo ».

Il rappresentante del Governo, infine, ha presentato il seguente emendamento alla lettera a) del primo comma:

Sostituire le parole: « ad abitazione propria », *con le altre:* « ad uso proprio o dei propri ascendenti e discendenti in linea retta, con esclusione dell'esercizio di una delle attività indicate all'articolo 1 ».

Il relatore e il Governo hanno facoltà di pronunciarsi sugli emendamenti.

Vorrei tuttavia far notare che vi è un emendamento del relatore alla lettera b) del primo comma che introduce un problema che mi sembra a sé stante rispetto a quelli proposti con il resto degli emendamenti presentati. Riterrei quindi più utile che il relatore e il Governo si pronunciasse prima sugli altri emendamenti, passando successivamente ad esaminare quello alla lettera b).

LA LOGGIA, Relatore. L'emendamento presentato dagli onorevoli Coccia, Olmini, Cianca e Ferretti alla lettera a), limiterebbe la possibilità di adibire l'immobile locato ad abitazione propria soltanto nel caso dei figli e dei genitori.

Non sarei molto favorevole all'accoglimento di questo punto, poiché mi sembra una limitazione difficilmente giustificabile, trattandosi di un uso strettamente legato all'intenzione di fare dell'immobile l'abitazione personale, per cui può anche ammettersi che vi possano abitare i nonni o i nipoti, senza che ciò si presti a frodi di alcun genere.

Lo stesso emendamento, in un secondo punto, scinde l'ipotesi della volontà del locatore di affittare a nuove condizioni l'immobile locato, per farne oggetto di un diverso articolo; cioè in sostanza si trasferisce nell'articolo aggiuntivo 7-bis la materia in parte contenuta nella lettera c) e nell'ultimo comma

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 15 LUGLIO 1971

dell'articolo 7. È un problema di spostamento formale; forse la formulazione in articoli separati della materia potrebbe risultare migliore. La sostanza non cambia, perché sia il testo del mio emendamento, sia quello del gruppo comunista prevedono l'ipotesi che si voglia concedere l'immobile in affitto ad altre condizioni e stabiliscono delle procedure simili.

La divergenza di maggior rilievo è che nell'emendamento dei colleghi comunisti si parla di raccomandata con avviso di ricevimento anziché di notifica a mezzo di ufficiale giudiziario. Credo che, se non altro per ragioni di uniformità, la notifica a mezzo di ufficiale giudiziario sia preferibile.

COCCIA. Vorrei far rilevare al relatore che, oggi, allorché si vuole dare la disdetta, non è previsto l'avviso a mezzo di ufficiale giudiziario negli stessi formulari per i contratti di immobili.

LA LOGGIA, *Relatore*. Mi sono prospettato le difficoltà che spesso sopravvengono per scioperi postali o per mancati recapiti, per cui praticamente l'avviso, sia pure inoltrato mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, non potrebbe raggiungere lo scopo, perché recapitato in ritardo. Pertanto insisto perché si ricorra alla notifica.

Ancora, nell'emendamento da me presentato si prevede il termine di quattro mesi per dichiarare al locatario la volontà di conseguire la disponibilità dell'immobile locato, mentre nell'emendamento del gruppo comunista sono previsti sei mesi: trattasi di una divergenza marginale, per quanto io penso che sarebbe più ragionevole un termine minore. È un punto però su cui non insisto.

Vi sono, poi, delle divergenze di carattere meramente formale tra i miei emendamenti e quelli dell'onorevole Riccio: il problema che sorge è di carattere puramente sistematico ed io sono pronto ad accettare indifferentemente l'una o l'altra soluzione. Piuttosto ho qualche dubbio, per quanto riguarda l'opportunità di mantenere nell'emendamento al primo comma dell'onorevole Riccio il richiamo alle attività indicate nel n. 4, visto che esse vengono poi fatte oggetto di una regolamentazione specifica.

RICCIO. Non insisto per lasciare il termine di quattro mesi anziché sei. Invece vorrei insistere nel senso che vengano lasciate le attività indicate al n. 4, in quanto si tratta di attività teatrali e cinematografiche per le quali non vi è il vincolo alberghiero.

LA LOGGIA, *Relatore*. Non insisto su questo punto. Dichiaro pertanto di ritirare la parte del mio emendamento all'articolo 7, dal comma: « Per le attività indicate... », fino alla fine, accettando la proposta del collega Riccio di una sistemazione autonoma della materia.

Devo invece dichiararmi contrario allo emendamento proposto dal Governo alla lettera a). Infatti, dal momento che si sente la necessità di escludere le attività di cui all'articolo 1, mi chiedo a quali usi potrebbe volersi adibire l'immobile.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Potrebbe essere un edificio, un garage, o qualunque altro uso.

LA LOGGIA, *Relatore*. Francamente credo che una espressione del genere determinerebbe una certa incertezza interpretativa e pertanto sarei del parere di rimanere alla formulazione originaria.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Per le ragioni esposte dall'onorevole relatore, ritiro l'emendamento. Mi rimetto invece alla Commissione per quanto riguarda gli altri emendamenti, salvo a far osservare, per quanto riguarda l'emendamento dell'onorevole Coccia che mi sembra pleonastica la premessa: « Fatto salvo il disposto dell'articolo 13 ». Mi sembra sufficiente che l'argomento resti a verbale.

COCCIA. Dato l'orientamento che si è manifestato nel corso del dibattito in merito all'opportunità di trattare in un articolo separato la materia di cui alla lettera c) dell'attuale articolo 7, dichiaro di ritirare il mio emendamento interamente sostitutivo del predetto articolo. Propongo invece un emendamento soppressivo della lettera c) del testo originario dell'articolo 7.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento dell'onorevole Riccio al primo comma dell'articolo 7, di cui è stata data precedente lettura, salvo che il proponente ha accettato di fissare un termine di sei mesi anziché quattro, e di sopprimere la lettera c).

(È approvato).

Poiché è in corso in aula una votazione a scrutinio segreto sospendo momentaneamente la seduta.

La seduta, sospesa alle 18, è ripresa alle 18,30.

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IM MOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 15 LUGLIO 1971

PRESIDENTE. Riprendiamo l'esame degli emendamenti all'articolo 7. Vi è ancora da esaminare un emendamento dell'onorevole La Loggia alla lettera *b*) dell'articolo.

L'onorevole relatore ha presentato il seguente emendamento:

Aggiungere al punto b) dell'articolo 7 le parole: « e, se si tratti di enti pubblici, al fine di esercitarvi la propria attività ai fini dello svolgimento delle proprie finalità istituzionali ».

LA LOGGIA, Relatore. Non insisto signor Presidente dal momento che mi sono state fatte presenti molte osservazioni; intanto, che si dovrebbe specificare di quali enti si tratta, perché nel caso di enti di previdenza che investono le loro riserve in immobili, che poi danno in locazione, si porrebbe il caso di una serie di distinzioni per finalità che poi non si sa fino a che punto siano strettamente inerenti ai fini istituzionali dell'ente.

Inoltre l'emendamento si presta a tutta una serie di rilievi nel senso che potrebbe dar luogo a molte contestazioni e che trattandosi di enti pubblici il discorso non si porrebbe negli stessi termini dei locatori privati.

RICCIO. Prendo atto della decisione dell'onorevole relatore di non insistere sull'emendamento presentato, in quanto altrimenti si creerebbe una situazione che, al limite, potrebbe far sorgere dubbi di incostituzionalità in quanto per situazioni giuridiche identiche si disporrebbe un diverso trattamento.

Quando l'ente pubblico si pone come proprietario, sostanzialmente diventa soggetto dell'ordinamento giuridico generale; soprattutto in un momento come è l'attuale, in cui molti enti pubblici tendono a diventare proprietari di immobili da adibire soprattutto a destinazione alberghiera, è necessario tenere fermo questo principio.

PRESIDENTE. Il relatore ha ritirato lo emendamento. Chiedo se vi è qualcuno che intende farlo proprio.

TODROS. Secondo me l'emendamento dovrebbe rimanere. Infatti mentre il privato che vuole esercitare una delle attività previste dall'articolo 1 può ottenere l'immobile, non sarebbe così per l'ente pubblico che, se non può esercitare quelle funzioni, ne esercita altre istituzionalmente sue proprie (attività culturali, ecc.) e in rapporto alle quali non è giusto che non abbia un diritto che ad altri è riconosciuto per certi motivi. Sono pronto quindi a far mio l'emendamento del relatore.

LA LOGGIA, Relatore. Si potrebbe mantenere l'emendamento limitando però gli enti pubblici cui si fa riferimento, in modo da escludere quelli che investono le loro riserve in immobili a fini speculativi.

AMADEI, Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato. Sono d'accordo col relatore di escludere gli enti pubblici che operano speculazioni, ma direi di comprendere specificamente gli enti morali, le opere pie, e in genere tutti gli enti di assistenza e beneficenza.

LA LOGGIA, Relatore. Sono d'accordo, purché rimanga stabilito che gli enti assicurativi non rientrano in alcun caso tra gli enti di assistenza e beneficenza. Proporrei pertanto di modificare il testo originario del mio emendamento come segue:

« Alla lettera b) del primo comma aggiungere le parole: e, se si tratti di regioni, province, comuni, ed istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, per esercitarvi la propria attività ai fini dello svolgimento delle loro finalità istituzionali ».

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento alla lettera *b*) del primo comma dell'articolo 7 nella formulazione testé enunciata dal relatore.

(È approvato).

Pongo in votazione la soppressione, al primo comma dell'articolo 7, della lettera *c*) che, secondo la proposta del collega Coccia, diverrà un articolo a parte.

(È approvata).

Al secondo comma non sono stati presentati emendamenti, salvo che la soppressione della lettera *c*), da trasfondere in un articolo a parte, comporta necessariamente lo stralcio dell'ultimo periodo dell'originario articolo 7, dalle parole: « Nell'ipotesi prevista dalla lettera *c*)... » fino alla fine.

Pertanto pongo in votazione l'articolo nel suo complesso che rimane così formulato:

ART. 7.

(Fine della locazione per lo spirare del termine, diritti ed obblighi delle parti)

Per le locazioni di immobili ove siano esercitate le attività indicate ai nn. 1, 2, 3 e 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, il locatore può conseguire alla

scadenza del contratto la disponibilità dell'immobile locato ove intenda:

a) adibirlo ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta;

b) all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate all'articolo 1; e, se si tratti di regioni, province, comuni, ed istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, per esercitarvi la propria attività ai fini dello svolgimento delle loro finalità istituzionali.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al locatario, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto, la propria volontà di conseguire, alla detta data, la disponibilità dell'immobile locato. Nell'atto deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo tra quelli tassativamente indicati nel comma precedente, sul quale la disdetta è fondata.

Gli onorevoli Coccia, Olmini, Cianca e Ferretti hanno presentato il seguente articolo aggiuntivo:

Aggiungere il seguente articolo 7-bis:

« Il locatore che, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 3, intende locare l'immobile a terzi e a nuove condizioni, deve comunicare al conduttore le offerte ricevute e la specifica indicazione delle nuove condizioni a cui il locatore propone che abbia luogo la stipula della nuova locazione, mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno novanta giorni prima della scadenza contrattuale e consuetudinaria.

La mancata comunicazione delle offerte ricevute rende nulla la disdetta ed il contratto di locazione si intende rinnovato.

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 trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore ».

LA LOGGIA, Relatore. Vorrei spiegare quali sono le divergenze formali con l'impostazione del testo del Comitato ristretto.

Il Comitato ristretto ha previsto in due tempi le comunicazioni che il locatore deve fare al locatario: una prima dichiarazione è quella relativa al fatto di voler affittare l'immobile a nuove condizioni; se il locatario non aderisce a queste condizioni il locatore nel

momento in cui si appresta a locare ad altri è tenuto a comunicare al locatario le condizioni a cui è riuscito ad affittare l'immobile. A questo punto, il locatario ha ancora il diritto di essere preferito per la nuova locazione. Il testo presentato dall'onorevole Coccia prevede invece che queste comunicazioni si facciano in unico tempo. A me sembra migliore il sistema previsto dal Comitato ristretto.

RICCIO. Vorrei far rilevare un'altra differenza sulla quale il relatore dovrebbe dirci il suo parere. Il testo del Comitato ristretto prevede, infatti, un periodo di 60 giorni entro il quale fare le comunicazioni in questione, mentre il testo presentato dall'onorevole Coccia prevede 90 giorni.

Vorrei inoltre rilevare che non mi sembra opportuno disciplinare nell'ambito di un medesimo articolo l'ipotesi della concessione in locazione a nuove condizioni e il diritto di prelazione del conduttore. Quest'ultimo infatti si riferisce, oltre che all'ipotesi prevista nel proposto articolo aggiuntivo 7-bis, anche alle ipotesi previste nell'articolo 7. Pertanto ritengo che l'ipotesi della concessione in locazione a nuove condizioni, che il locatario non abbia voluto accettare, debba essere autonomamente considerata, mentre il diritto di prelazione sarebbe bene fosse regolato in un successivo articolo; come è del resto previsto nel testo originario del Comitato ristretto in cui tale materia è trattata all'articolo 8.

Anche nell'emendamento presentato dall'onorevole La Loggia all'articolo 8 ci si riferisce alle lettere a), b) e c) dell'originario articolo 7. La prelazione è un istituto a sé, da regolare in un apposito articolo.

MERENDA. Sono del parere che nell'emendamento proposto dall'onorevole Coccia si segua una sistematica molto più logica, perché si stralci la lettera c) dall'originario articolo 7 e la si inserisce nella norma che regola anche il diritto di prelazione: che sorge appunto nel momento in cui il locatore vuole locare ad altri e a nuove condizioni, l'immobile.

Quanto alla differenza relativa alle modalità con cui il locatore deve comunicare al locatario la sua intenzione di stipulare un nuovo contratto, con l'emendamento presentato dall'onorevole Coccia, così com'è formulato, si potrebbe verificare al limite questa ipotesi: il locatore notifica al locatario di voler locare l'immobile a terzi e ad altre condizioni e chiede un prezzo elevato; naturalmente il locatario siccome non è in condi-

zione di accettare, rifiutò; successivamente il locatore non ottiene le condizioni che aveva indicato al locatario, ottiene un canone inferiore e condizioni alle quali avrebbe potuto aderire il locatario se ne fosse stato a conoscenza.

Per questo potrebbe sembrare più logica l'impostazione dell'onorevole La Loggia: prima vi è la notifica del desiderio di locare l'immobile e a questa il locatario non ha l'obbligo di rispondere, poi vi è l'indicazione della persona e delle condizioni a cui si vuole locare l'immobile, ed è in confronto a questa nuova notifica che si inserisce il conduttore, il quale afferma che a quelle condizioni può accettare lui. È vero però che la maggiore macchinosità di questo meccanismo implica a sua volta degli inconvenienti; sicché sarei perplesso sulla formulazione da preferire.

BUSETTO. Vorrei fare una proposta, per quanto riguarda l'ulteriore esame degli articoli ora in discussione. Mi sembra che vi sia un accordo ampio sui problemi di sostanza, mentre vi sono delle perplessità per quello che riguarda gli aspetti di carattere sistematico e l'opportunità di prescegliere l'una o l'altra formulazione del testo degli articoli successivi al settimo. Proporrei allora che la Commissione accantoni per il momento l'esame degli articoli dal 7-bis al 9, cosicché vi sia modo di studiare una più soddisfacente definizione dei testi di tali articoli, anche alla luce delle considerazioni oggi svolte, e proceda con l'esame di quegli articoli sui quali sia possibile deliberare senza pregiudicare la materia ora in questione.

PRESIDENTE. Vorrei interpretare bene la proposta avanzata dall'onorevole Busetto, per capire bene da dove ritiene si dovrebbe riprendere la discussione.

BUSETTO. Intendevo proporre l'accantonamento di questo articolo e di tutti gli altri dove sorgano dubbi analoghi.

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Ritengo abbia ragione l'onorevole Busetto, pertanto sarei dell'avviso di continuare la discussione sulla base possibilmente di un testo opportunamente coordinato degli articoli in questione.

PRESIDENTE. Possiamo allora chiedere all'onorevole relatore di coordinare con gli altri colleghi la materia di cui agli articoli finora discussi.

LA LOGGIA, *Relatore*. Vorrei far rilevare agli onorevoli colleghi che alcune difficoltà, del resto superabili, sorgono per gli articoli 7-bis, 8 e 9, in quanto per tutti gli altri articoli fino al 23 non dovrebbero esserci divergenze di sostanza, anche se vi sono emendamenti del collega Riccio, che del resto coincidono con altri emendamenti da me presentati.

Pertanto si potrebbero accantonare gli articoli 7-bis, 8 e 9 e proseguire tranquillamente nell'esame degli articoli successivi.

PRESIDENTE. Riprendiamo allora i nostri lavori dall'articolo 10, rimanendo d'accordo, se non vi sono obiezioni, che rimane stabilito di accantonare gli articoli 7-bis, 8 e 9.

(Così rimane stabilito).

Do lettura dell'articolo 10:

ART. 10.

(Sanzioni in caso di mancata utilizzazione dell'immobile in conformità della disdetta).

Il locatore che abbia ottenuta la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 6 e dalle lettere a) e b) dell'articolo 7, il quale, nel termine di tre mesi dall'avvenuta consegna:

a) non abbia iniziata la demolizione dell'immobile;

b) non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta;

c) non abbia adibito l'immobile all'esercizio in proprio d'una delle attività previste dai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 1;

d) abbia locato l'immobile ad altri a condizioni diverse da quelle indicate al locatario ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione; è tenuto a corrispondere al locatore, oltre al compenso per l'avviamento commerciale previsto dal successivo articolo 13 una somma pari a 18 mensilità del canone di affitto dello immobile. Nell'ipotesi prevista dalla lettera d) si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del locatario.

L'onorevole rappresentante del Governo ha presentato il seguente emendamento:

Sostituire la lettera b) con la seguente formulazione:

« b) non abbia adibito l'immobile ad uso proprio e dei propri ascendenti o discendenti in linea retta, con esclusione dell'esercizio di una delle attività indicate all'articolo 1 ».

V LEGISLATURA — COMMISSIONE SPECIALE (IMMOBILI URBANI) — SEDUTA DEL 15 LUGLIO 1971

AMADEI, *Sottosegretario di Stato per l'industria, il commercio e l'artigianato*. Ritiro l'emendamento, in quanto connesso a quello analogo presentato all'articolo 7 e poi ritirato.

PRESIDENTE. L'onorevole relatore ha presentato il seguente emendamento:

Sostituire il primo periodo del primo comma con il seguente:

« Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dagli articoli 6 e 7 della presente legge... ».

LA LOGGIA, *Relatore*. L'emendamento sostituisce la prima parte dell'articolo 10 per un motivo di coordinamento sostanzialmente con quello che già si è votato agli articoli 6 e 7; naturalmente resta aperto il problema di inserire i necessari riferimenti agli articoli successivi al 7, il cui esame è stato per ora accantonato.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento dell'onorevole La Loggia di cui è stata data precedente lettura, con l'intesa che in sede di coordinamento si provvederà ad inserire i necessari riferimenti agli articoli successivi al 7, oggi accantonati.

(È approvato).

LA LOGGIA, *Relatore*. A proposito della lettera a) dell'articolo vorrei precisare che è stato rilevato che mentre questa lettera riguarda il caso del locatore che abbia dato disdetta e non abbia iniziato la demolizione dell'immobile nel termine sopra specificato di tre mesi, non sono disposte sanzioni invece nel caso di analoga posizione del locatario rispetto al diritto di disdetta accordatogli nel caso di cessazione dell'attività commerciale. Cioè mentre si dice che il locatore è tenuto a iniziare la demolizione entro tre mesi altrimenti incorre in precise sanzioni, non è contemplata l'altra ipotesi, prevista dall'articolo 6, che accorda la possibilità di disdetta al locatario nel caso debba cessare dall'attività commerciale; si potrebbe allora verificare il caso di un locatario che abbia dato la disdetta, si sia sbarazzato dell'affitto e abbia continuato la sua attività commerciale. Si potrebbe ritenere quindi che si dovrebbero prevedere delle sanzioni per l'affittuario che, avendo ottenuto di sciogliersi dal contratto, non abbia effettivamente cessato la sua attività.

Ho voluto richiamare l'attenzione della Commissione su questo punto per dare ai colleghi la possibilità di valutarlo, anche se non

intendo farne oggetto di un emendamento poiché ritengo che un problema di tutela si ponga essenzialmente per il locatario.

PRESIDENTE. Poiché non vi sono emendamenti in proposito, consideriamo semplicemente l'argomento andato a verbale.

Pongo in votazione nel suo complesso l'articolo 10 che, a seguito della modifica apportata, risulta così formulato:

ART. 10.

(Sanzioni in caso di mancata utilizzazione dell'immobile in conformità della disdetta).

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dagli articoli 6 e 7 della presente legge, il quale, nel termine di tre mesi dall'avvenuta consegna:

a) non abbia iniziata la demolizione dell'immobile;

b) non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria o dei propri ascendenti o discendenti in linea retta;

c) non abbia adibito l'immobile all'esercizio in proprio di una delle attività previste dai numeri 3, 4 e 5 dell'articolo 1;

d) abbia locato l'immobile ad altri a condizioni diverse da quelle indicate al locatario ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione; è tenuto a corrispondere al locatore, oltre al compenso per l'avviamento commerciale previsto dal successivo articolo 13 una somma pari a 18 mensilità del canone di affitto dell'immobile. Nell'ipotesi prevista dalla lettera d) si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del locatario.

(È approvato).

Se non vi sono obiezioni, può rimanere stabilito che il seguito della discussione è rinviato ad altra seduta.

(Così rimane stabilito).

La seduta termina alle 19,30.

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI
Dott. GIORGIO SPADOLINI

L'ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
Dott. ANTONIO MACCANICO