

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 375}

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato LA LOGGIA

Presentata il 12 agosto 1976

Tutela dell'avviamento commerciale e disciplina delle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha per oggetto la nuova regolamentazione della tutela dell'avviamento commerciale la cui materia è peraltro inserita nel più ampio contesto di una organica disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti all'esercizio di attività economiche e professionali.

Tale inserimento si ricollega alla esigenza di una valutazione unitaria della tutela della continuità e della efficienza delle attività economiche e professionali, nel quadro della legislazione vigente ed in prospettiva, la cui tendenza largamente ed univocamente manifestatasi è nel senso di garantire sempre più sicurezza operativa nell'ambito di adeguati programmi di realizzazione e di sviluppo delle attività economiche che concorrono in vario modo, secondo la rispettiva natura, al progresso economico generale.

Le norme, valutate nel loro sistematico complesso, si propongono infatti:

1) di garantire, attraverso una ragionevole durata del contratto di affitto, la stabilità necessaria ad assicurare alle attività economiche e professionali possibilità di impianto, di graduale sviluppo, di ag-

giornamento. Opportunamente i limiti minimi di durata sono più ampi allorché si tratti di attività che richiedono, per il loro impianto, spese al cui ammortamento non possa provvedersi a breve termine come accade per le attività alberghiere alle quali in ogni caso è assicurato, in ragione della particolare natura degli impianti necessari per il loro esercizio, un minimo di durata di 9 anni.

Durate inferiori sono tuttavia consentite per le attività che per loro natura abbiano carattere transitorio.

Al conduttore viene assicurato il diritto alla proroga per una durata eguale a quella originaria, ma nello stesso tempo la legge prevede contemperamenti di tale diritto;

2) di garantire al locatore una costante rispondenza del canone di affitto all'andamento del costo della vita. All'uopo è prevista la revisione del canone, dopo decorso il primo biennio, tutte le volte che si siano verificate nel corso del contratto variazioni superiori al 5 per cento negli indici del costo provinciale della vita;

3) di garantire al conduttore che abbia eseguito nei locali in affitto migliorie, anche se in rapporto specifico alle esigenze delle

attività in essi esercitate, il diritto di essere rimborsato secondo il disposto dell'articolo 1592 del codice civile purché venga mantenuta all'immobile la destinazione della medesima attività economica;

4) di garantire al locatore, che voglia adibire i locali ad abitazione propria o di propri ascendenti o discendenti in linea retta oppure voglia esercitare in proprio una delle attività a cui si riferisce l'articolo 1 della presente proposta di legge, il conseguimento del possesso dei locali medesimi alla scadenza del contratto di affitto.

Eguale possibilità è assicurata, ai fini dell'esercizio delle proprie finalità istituzionali, alle regioni, province, comuni ed alle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza;

5) di garantire al locatore che voglia concedere l'immobile a nuove condizioni la possibilità di farlo, alla scadenza originaria o prorogata del contratto, salvo al conduttore il diritto di prelazione;

6) di garantire, a tutela del patrimonio ricettivo della nazione, che il locatore di immobili in cui siano esercitate attività alberghiere possa, alla scadenza originaria o prorogata del contratto, dare disdetta per esercitarvi in proprio l'attività alberghiera, a condizione però che ne abbia capacità professionale e finanziaria;

7) di garantire, a tutela dell'avviamento commerciale, al conduttore, salvo i casi di risoluzione per inadempimento, una indennità graduata in rapporto alla durata della locazione per tener conto degli effetti sul valore locativo dell'immobile connessi

all'attività economica in esso esercitata dal conduttore medesimo.

Particolari norme sono dettate per assicurare il mantenimento delle destinazioni turistico-alberghiere in relazione alle vigenti norme che le regolano.

Come si vede, le norme adottano nel loro complesso equilibrate soluzioni di contenimento delle esigenze rispettive dei locatori e dei conduttori, ponendo alla proprietà immobiliare vincoli contenuti in limiti strettamente necessari.

Si vuole aggiungere che l'approvazione delle norme in esame presenta un carattere di particolare urgenza sotto un duplice aspetto:

a) perché la ulteriore scadenza del vincolo di destinazione alberghiera, comportando il venir meno delle garanzie che vi si ricollegano nel sistema delle norme vigenti, è suscettibile di creare grave pregiudizio alla conservazione del patrimonio ricettivo nazionale ed agli interessi pubblici connessi a finanziamenti agevolati ed a contributi a fondo perduto, ai quali il mantenimento del vincolo è strettamente collegato;

b) perché è da tempo in vigore la legge sulla disciplina del commercio che postula pianificazioni pubbliche regolatrici della ubicazione, degli ampliamenti e degli spostamenti degli esercizi commerciali e quindi conseguenti pianificazioni aziendali che esigono garanzie di stabilità e di continuità dei contratti di locazione, dato che per la gran parte le attività commerciali sono svolte in locali tenuti in affitto.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Durata della locazione).

Salvo quanto disposto negli articoli seguenti, la durata delle locazioni, anche se le parti abbiano diversamente stabilito, non può essere inferiore a sette anni quando abbiano per oggetto immobili adibiti o da adibire ad una delle attività appresso indicate:

- 1) industriali, commerciali e artigianali;
- 2) professionali;
- 3) teatrali e cinematografiche;
- 4) di interesse turistico, compreso tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La durata non può essere inferiore a nove anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere come tali classificate ai sensi della legge 18 gennaio 1937, n. 975.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

ART. 2.

(Revisione del canone).

Trascorso un biennio dall'inizio della locazione, ciascuna delle parti può chiedere che il canone venga adeguato alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita verificatesi nel biennio precedente per la misura eccedente il 5 per cento.

Analoga richiesta può essere avanzata alla scadenza di ogni successivo biennio dalla data della precedente richiesta di adeguamento sino alla scadenza del contratto.

La variazione registrata in ciascun biennio va applicata al canone iniziale.

L'adeguamento del canone, che deve essere richiesto a pena di decadenza, per iscritto, entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun biennio, decorre dal primo giorno

del sesto mese successivo a quello in cui la richiesta è pervenuta all'altra parte.

È in ogni caso vietato qualsiasi aumento del canone, comunque dissimulato o determinato, che si ricolleggi direttamente o indirettamente all'incremento del valore locativo conseguente all'avviamento commerciale, nonché alle opere e migliorie realizzate dal conduttore in relazione all'attività da lui esercitata nell'immobile.

ART. 3.

(Rinnovamento del contratto).

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto, per una sola volta, per una durata uguale a quella stabilita dall'articolo 1.

La richiesta deve essere notificata per mezzo di ufficiale giudiziario almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Il canone è determinato sulla base di quello corrisposto nell'ultimo anno antecedente la rinnovazione, con le eventuali variazioni dovute a norma dell'articolo 2.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda indicate al secondo comma dell'articolo 1 della presente legge, il locatore può negare la rinnovazione del contratto qualora intenda demolire l'immobile con l'obbligo di ricostruirlo nei modi e con l'osservanza delle condizioni previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis della legge 28 luglio 1967, n. 628, e sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni.

Qualora entro trenta giorni dal ricevimento delle richieste di cui al secondo comma il locatore non notifichi il diniego di cui al comma precedente al conduttore, questi ha diritto alla rinnovazione prevista dal presente articolo.

ART. 4.

(Miglioramenti).

Salvo il diritto al compenso di cui all'articolo 10, il conduttore ha diritto a una indennità, da calcolarsi secondo il disposto dell'articolo 1592 del codice civile, per i miglioramenti apportati alla cosa locata, allorché l'immobile rimanga destinato alla medesima o ad analoga attività.

L'indennità per i miglioramenti apportati all'immobile che siano strumentalmente necessari alle esigenze specifiche dell'attività in esso esercitata non è dovuta allorché l'immobile non resti destinato alla medesima attività e non siano comunque utilizzabili in rapporto alla nuova destinazione.

Il conduttore di immobile in cui sia esercitata l'attività di cui al secondo comma dell'articolo 1, nell'ipotesi di cui al comma precedente, ha tuttavia diritto a percepire una indennità calcolata nel modo indicato all'articolo 12 della legge 18 gennaio 1937, n. 975.

Dei miglioramenti indicati nei commi precedenti dovrà essere data preventivamente notifica al locatore.

ART. 5.

(Deposito cauzionale).

Nei contratti di locazione di cui all'articolo 1 il deposito cauzionale a carico del conduttore non può superare l'ammontare del canone di un trimestre.

Il deposito è effettuato presso un'azienda o istituto di credito nel luogo ove ha domicilio il conduttore, in un libretto a risparmio intestato congiuntamente a quest'ultimo ed al locatore.

L'ammontare degli interessi spetta al conduttore.

Il deposito ed i relativi interessi saranno conteggiati sugli ultimi ratei del canone di affitto.

ART. 6.

*(Fine della locazione
per lo spirare del termine).*

Per le locazioni di immobili ove siano esercitate le attività indicate ai numeri 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 entro il secondo grado;

b) adibirlo all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate nell'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:

c) demolirlo per ricostruirlo, purché sia già in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni.

Ai fini anzidetti il locatore deve dichiarare al conduttore, 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. Il conduttore ha in tal caso diritto alla rinnovazione del contratto a norma dell'articolo 3.

ART. 7.

(Locazione dell'immobile a nuove condizioni e diritto di prelazione del conduttore).

Il locatore di immobili in cui siano esercitate le attività indicate nel primo comma dell'articolo precedente, il quale intenda locare l'immobile a nuove condizioni, deve comunicare al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno novanta giorni prima della scadenza originaria del contratto o di quella prorogata ai sensi dell'articolo 3, l'offerta da lui ritenuta accettabile fra quelle ricevute per la stipula di un nuovo contratto di locazione.

L'atto anzidetto deve contenere, a pena di nullità, l'indicazione: della data dell'offerta; delle generalità e della residenza dell'offerente; delle nuove condizioni proposte con particolare riguardo al canone, alle modalità di pagamento, alla durata, all'entità del deposito cauzionale, alle altre clausole essenziali. L'obbligo di comunicazione non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione, oppure abbia dato disdetta.

Entro i trenta giorni successivi al ricevimento della notificazione prevista dal primo comma del presente articolo, il conduttore ha facoltà di comunicare, con l'osservanza delle medesime formalità, la sua volontà di esercitare il diritto di prelazione. In tal caso il contratto si intende rinnovato alle condizioni che risultano dalla comunicazione del locatore e dall'accettazione del conduttore.

Salvo il compenso previsto dall'articolo 10 della presente legge, il diritto di prelazione non può in alcun modo essere eserci-

tato dopo che il conduttore abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, oppure abbia dato disdetta.

ART. 8.

(Fine della locazione degli immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione e locanda per lo spirare del termine e diritto di prelazione del conduttore).

Per gli alberghi, pensioni e locande di cui al secondo comma dell'articolo 1 il locatore, alla scadenza del contratto può conseguire la disponibilità dell'immobile, dandone comunicazione al conduttore con le stesse modalità previste dall'articolo 7, se intenda esercitarvi personalmente o farvi esercitare dai propri figli o dai propri genitori la medesima attività del conduttore, previa l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 6 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificate dall'articolo 4-bis della legge 28 luglio 1967, n. 628.

Le regioni, le province e i comuni e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza possono conseguire la disponibilità dell'immobile alla scadenza del contratto osservando le modalità richiamate all'articolo 6, per i propri fini istituzionali.

Per gli alberghi, pensioni e locande di cui al secondo comma dell'articolo 1 il locatore che alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 3 intenda locare l'immobile a nuove condizioni deve darne comunicazione al conduttore con atto contenente le indicazioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente, da notificarsi almeno novanta giorni prima della scadenza medesima. L'obbligo di comunicazione non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare il contratto oppure abbia dato disdetta.

Il conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della notifica di cui al comma precedente, ha diritto di chiedere al locatore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario rimesso anche all'autorità competente ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1972, n. 6, l'applicazione delle norme di cui all'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative disposizioni di attuazione.

Qualora l'autorità di cui al comma precedente non ritenga applicabili le norme di cui all'articolo 5 della legge 24 luglio

1936, n. 1692, e successive modificazioni, e relative disposizioni di attuazione, per mancanza dei presupposti da questa previsti, deve darne comunicazione alle parti entro trenta giorni dalla ricezione dell'atto di cui al quarto comma.

Il conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente potrà esercitare il diritto di cui al terzo comma dell'articolo 7.

La comunicazione del locatore è nulla ove non siano state osservate le disposizioni di cui al primo, secondo e terzo comma ed il conduttore in tal caso ha diritto alla rinnovazione del contratto ai sensi dell'articolo 3.

ART. 9.

(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 3, 6, 7 e 8 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 entro il secondo grado;

c) non abbia adibito l'immobile allo esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 1;

d) abbia locato l'immobile ad altri a condizioni diverse da quelle indicate al conduttore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione;

è tenuto a corrispondere al conduttore oltre al compenso per l'avviamento commerciale previsto dal successivo articolo 10, una somma pari a diciotto 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 conduttore.

ART. 10.

(Compenso per la perdita dell'avviamento).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili adibiti ad una delle attività indicate nell'articolo 1

e sempre che queste comportino contatti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori, diverso dalla risoluzione per inadempienza del conduttore, il conduttore uscente ha diritto alla corresponsione di una indennità pari a dodici mensilità dell'ultimo canone corrisposto, se la locazione ha avuto durata non superiore a sette anni per le attività indicate ai numeri 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 1; per le attività indicate al secondo comma dell'articolo 1, la indennità è pari a 18 mensilità se la locazione ha avuto durata non superiore a nove anni.

Qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività già esercitata dal conduttore uscente, le indennità di cui al comma precedente sono dovute rispettivamente nella misura di ventiquattro e trentasei mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Nel caso in cui la locazione abbia avuto durata superiore a sette anni per le attività indicate ai numeri 1, 2, 3 e 4 del primo comma dell'articolo 1 e a nove anni per quelle di cui al secondo comma dello stesso articolo 1, l'indennità prevista dai precedenti commi è aumentata di una mensilità per ogni anno successivo al settimo e al nono.

Nelle ipotesi previste dagli articoli 7 e 8 si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

ART. 11.

(Diritto di ritenzione).

Il conduttore ha diritto di rimanere nell'immobile sino a quando non gli sia stata effettivamente pagata la somma indicata nell'articolo precedente.

ART. 12.

(Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di sublocazione dell'immobile o di 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; egli però deve darne comunicazione, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, al

locatore. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, con atto da notificarsi al conduttore, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione. Il compenso per l'avviamento commerciale è liquidato a favore di colui che risulta titolare del rapporto al momento della cessazione effettiva della locazione.

ART. 13.

(Liquidazione del compenso per l'avviamento commerciale in caso di espropriazione).

In caso di espropriazione dell'immobile per pubblica utilità, il compenso per l'avviamento commerciale va determinato autonomamente ed è corrisposto al conduttore.

ART. 14.

(Prelazione in caso di vendita).

Nel caso che il proprietario di immobile adibito all'esercizio di una delle attività indicate nell'articolo 1 voglia trasferirlo a titolo oneroso deve darne comunicazione al conduttore, mediante atto da notificarsi a mezzo ufficiale giudiziario, centoventi giorni prima della data prevista per il trasferimento dell'immobile.

La comunicazione deve contenere, a pena di nullità, le generalità e la residenza o il domicilio dell'offerente; la indicazione dell'offerta ricevuta che il locatore intende accettare; le condizioni alle quali il trasferimento dell'immobile dovrebbe avvenire con particolare riguardo al prezzo, alle modalità di pagamento ed alle altre clausole essenziali.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, con atto da notificarsi entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

In mancanza della notificazione della comunicazione di cui al primo comma, il conduttore, entro un anno dalla notizia della vendita, può riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa.

Il conduttore ha diritto, qualora eserciti la prelazione di decurtare dal prezzo indicato dal locatore l'importo del compenso di cui all'articolo 10.

Qualora il prezzo indicato dal locatore nella comunicazione di cui al primo com-

ma sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso, il conduttore, che non abbia esercitato il diritto di prelazione, può, entro il termine di un anno dalla trascrizione dell'atto medesimo, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa, pagando il prezzo risultante dall'atto di trasferimento decurtato ai sensi del comma precedente.

Il conduttore che comunica di voler esercitare il diritto di prelazione deve, a pena di decadenza, stipulare l'atto di acquisto dell'immobile nel termine massimo di sei mesi decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notifica della comunicazione da parte del locatore.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma, deve essere effettuata a ciascuna di esse. Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

ART. 15.

(*Controversie*).

La competenza a decidere in merito a controversie relative alla presente legge spetta al giudice conciliatore qualora il valore non superi le lire cinquantamila e, in ogni altro caso, al pretore.

Sono competenti per territorio il giudice conciliatore e il pretore del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto della locazione.

La domanda si propone con ricorso, il quale deve contenere:

- 1) l'indicazione del giudice;
- 2) il nome, il cognome, nonché la residenza o il domicilio eletto dal ricorrente nel comune in cui ha sede il giudice adito, il cognome e la residenza o il domicilio o la dimora del convenuto; se ricorrente o convenuto è una persona giuridica, un'associazione non riconosciuta o un comitato, il ricorso deve indicare la denominazione o ditta nonché la sede del ricorrente o del convenuto;
- 3) la determinazione dell'oggetto della domanda;
- 4) l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda con le relative conclusioni:

5) l'indicazione specifica dei mezzi di prova di cui il ricorrente intende avvalersi e in particolare dei documenti che si offrono in comunicazione.

Il ricorso è depositato nella cancelleria del giudice competente insieme con i documenti in esso indicati.

Il giudice, entro cinque giorni dal deposito del ricorso fissa, con decreto, l'udienza a comparire.

Tra il giorno del deposito del ricorso e l'udienza di discussione non devono decorrere più di sessanta giorni.

Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato al convenuto, a cura dell'attore, entro dieci giorni dalla data di pronuncia del decreto, salvo quanto disposto dall'articolo 417 del codice di procedura civile.

Tra la data di notificazione al convenuto e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di trenta giorni.

Il termine di cui al comma precedente è elevato a quaranta giorni e quello di cui al terzo comma è elevato a ottanta giorni nel caso in cui la notificazione prevista dal quarto comma debba effettuarsi all'estero.

Il convenuto deve costituirsi almeno dieci giorni prima dell'udienza, dichiarando la residenza ed eleggendo domicilio nel comune in cui ha sede il giudice adito.

La costituzione del convenuto si effettua mediante deposito in cancelleria di una memoria difensiva, nella quale devono essere proposte, a pena di decadenza, le eventuali domande in via riconvenzionale e le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio.

Nella stessa memoria il convenuto deve prendere posizione in maniera precisa e non limitata ad una generica contestazione, circa i fatti affermati dall'atto a fondamento della domanda, proporre tutte le sue difese in fatto e in diritto ed indicare specificamente, a pena di decadenza, i mezzi di prova dei quali intenda avvalersi ed in particolare i documenti che deve contestualmente depositare.

La morosità può costituire causa di risoluzione dei contrasti di locazione e di sublocazione relativi agli immobili previsti dalla legge solo quando si protragga per almeno due mesi.

ART. 16.

(Nullità).

Ogni pattuizione in contrasto con le disposizioni della presente legge è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente.

ART. 17.

(Norme transitorie).

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso, compresi quelli in regime di proroga legale, detraendosi per la determinazione del periodo di sette o nove anni previsto dall'articolo 1, la durata del rapporto di locazione maturata alla data di entrata in vigore della presente legge alle condizioni di cui ai seguenti commi.

Al termine del rapporto di locazione il conduttore ha diritto al rinnovo di cui all'articolo 3.

Per la residua durata del rapporto e per quella della proroga il canone di locazione in vigore, risultante dall'applicazione delle norme di cui ai successivi commi del presente articolo, sarà soggetto alle ulteriori revisioni biennali di cui all'articolo 2 della presente legge fermo restando che il sistema di revisione previsto dall'articolo 2 medesimo, se più favorevole al conduttore, deve intendersi sostitutivo di ogni e qualsiasi meccanismo o sistema di determinazione o di revisione del canone comunque previsto dal contratto di locazione stipulato fra le parti.

Per i contratti di locazione non soggetti a proroga legale, qualora la durata del rapporto di locazione abbia già superato il periodo di sette o nove anni di cui all'articolo 1 della presente legge, al rapporto stesso dovrà comunque essere assicurata una ulteriore durata di due anni allo stesso canone, salvo il diritto al rinnovo di cui all'articolo 3.

Per i contratti di locazione soggetti a proroga legale si presume che alla data di entrata in vigore della presente legge sia comunque trascorso non più di un quinquennio di locazione e quindi ai detti contratti dovrà essere assicurata una ulteriore durata di almeno due o, nel caso delle locazioni di cui al secondo comma dell'articolo 1, quattro anni di locazione, salvo il diritto al rinnovo di cui all'articolo 3.

Per i contratti di locazione di cui al precedente comma, alla data di entrata in vigore della presente legge ai relativi canoni di locazione potrà essere applicato l'adeguamento alla variazione dell'indice provinciale del costo della vita verificatosi nell'anno precedente per la misura eccedente il 10 per cento se si tratti di locazioni già soggette a proroga legale anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 23 dicembre 1971, n. 1115. Il suddetto adeguamento potrà applicarsi per la misura eccedente il 20 per cento se si tratti di contratti assoggettati a proroga legale per la prima volta in virtù della medesima legge 23 dicembre 1971, n. 1115.

ART. 18.

(Norma transitoria).

Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti i rapporti di locazione per i quali, all'atto dell'entrata in vigore di essa, siano in corso giudizi in qualsiasi grado di giurisdizione.

I giudizi pendenti a tale data in ogni grado sono definiti dallo stesso giudice che ne conosceva in base alle norme di competenza anteriormente vigenti.

Le dette norme si applicano, altresì, in tutti i casi in cui, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, sia tuttora esistente il vincolo di destinazione turistico-alberghiero e siano in corso di ammortamento mutui concessi a norma delle disposizioni del regio decreto legislativo 29 maggio 1946, n. 452, della legge 21 marzo 1958, n. 326, del decreto del Presidente della Repubblica 20 giugno 1961, n. 869, della legge 15 febbraio 1962, n. 68, della legge 12 marzo 1968, n. 326, o di altre leggi recanti agevolazioni creditizie per impianti di interesse turistico-alberghiero.

ART. 19.

Le disposizioni sul vincolo alberghiero di cui alla legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni sono ulteriormente prorogate di due anni.

Fino alla stessa data le disposizioni in materia di locazioni alberghiere di cui agli articoli 3 e 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione si applicano a tutti gli immobili dati in locazione ad uso di albergo, pensione o locanda.

ART. 20.

La presente legge non si applica ai contratti aventi per oggetto aziende la cui attività di contatto diretto con il pubblico degli utenti o dei consumatori sia stata effettivamente esercitata anteriormente alla stipula del relativo contratto.

ART. 21.

(Disposizioni finali e transitorie).

Le disposizioni di cui agli articoli 1, 3, 6, 7, 8 (2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7° comma), e 10 non si applicano nei casi in cui:

a) il contratto di locazione sia complementare, accessorio o strumentale ad altro rapporto contrattuale tra locatore e conduttore;

b) l'attività commerciale del conduttore venga esercitata nell'ambito di una catena organizzata dal locatore con la ditta, le insegne, il marchio e la pubblicità utilizzate dal locatore; ovvero sia complementare ed interna a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali od autostradali;

c) l'attività commerciale sia di carattere transitorio ai sensi del terzo comma dell'articolo 1.