

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 2885

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SANTI, SCAIOLA, MANFREDI MANFREDO, SUSI, CUSU-  
MANO, CATTANEI, TESINI ARISTIDE***Presentata il 20 ottobre 1981*

Interpretazione autentica degli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 — concernente la nuova disciplina delle locazioni di immobili urbani — prevede il diritto di prelazione a favore del conduttore per il caso in cui il proprietario intenda trasferire a titolo oneroso l'« immobile locato ». Lo stesso articolo disciplina tempi e modalità per l'esercizio della prelazione.

L'articolo 39 dà facoltà al conduttore di esercitare il riscatto nei confronti del terzo acquirente nei casi in cui il proprietario non abbia comunicato al conduttore il corrispettivo e le altre condizioni della vendita ovvero abbia indicato un corrispettivo superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento.

È noto che le succitate disposizioni si applicano ai contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di attività commerciali, alberghiere, artigianali, industriali che comportino contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

La portata della norma in esame appare sufficientemente chiara per i casi in cui il proprietario intenda cedere solo l'unità immobiliare adibita dal conduttore all'esercizio di una delle precitate attività.

La stessa affermazione non può, invece, farsi nei casi di vendita unitaria di un complesso immobiliare adibito sia all'esercizio di attività commerciali (in genere) sia ad uffici e/o ad abitazioni.

*Quid iuris* nella fattispecie prospettata? il conduttore, commerciante o artigiano, ha diritto di prelazione? ed in caso di risposta affermativa può esercitare tale diritto solo sulla porzione di immobile condotta in locazione?

A fronte di tali interrogativi si segnalano contrastanti indirizzi giurisprudenziali e di correnti dottrinarie.

Da alcuni, esempio pretura di Roma, 12 febbraio 1980, si ritiene che il conduttore può sempre esercitare il diritto di prelazione sulla porzione di immobile locato e che, di conseguenza, il proprie-

## VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

tario è tenuto a comunicare il prezzo richiesto per le singole unità, mentre la comunicazione del prezzo globale di vendita è equiparato alla mancata comunicazione.

Il tribunale di Genova, sezione I, 25 marzo 1980, ha negato che l'affittuario di un locale adibito ad una delle attività precitate possa vantare un diritto di prelazione nel caso di vendita di un fabbricato.

Si segnala, infine, la sentenza del tribunale di Parma che rappresenta quasi un *tertium genus* fra le correnti dottrinarie e giurisprudenziali che ammettono senz'altro o escludono del tutto la prelazione nel caso di vendita di un intero complesso immobiliare. La sussistenza del diritto di prelazione, da esercitarsi sull'intero complesso immobiliare, viene, infatti, subordinata alla condizione che la porzione di immobile nella quale sia svolta una delle attività richiamate abbia importanza economico-sociale preminente rispetto al valore complessivo dell'immobile stesso.

È di tutta evidenza che il permanere di una situazione di incertezza giuridica in ordine alla sussistenza ed ai limiti del diritto del conduttore alla prelazione nei casi citati ingenera elementi di tensione e di litigiosità tra le parti interessate aggravati dalla rilevanza degli interessi economici coinvolti.

La proposta che si sottopone all'esame degli onorevoli colleghi ha lo scopo di far fronte a tale situazione avendo di mira l'obiettivo di contemperare i legittimi interessi delle parti interessate.

Ed invero si riconosce il diritto del conduttore alla prelazione ma si precisa che tale diritto deve essere fatto valere sull'intero immobile che viene ceduto.

In tal modo il proprietario, che resta libero di stabilire il prezzo della vendita, non subisce alcun danno patrimoniale come, invece, potrebbe verificarsi nel caso che fosse costretto ad una vendita frazionata dello stabile. Nel contempo viene privilegiato nei confronti di tutti i terzi l'interesse del conduttore alla continuazione della propria attività economica.

In merito alla soluzione proposta si evidenzia che l'articolato in oggetto ha natura di norma di interpretazione autentica in quanto si limita a rendere esplicite le intenzioni del legislatore del 1978 quali si desumono dai lavori preparatori della legge.

Nella seduta del 7 dicembre 1977, infatti, il Ministro guardasigilli affermava che « se l'oggetto della vendita riguarda un intero edificio che comprende anche altri locali, se il conduttore vuole esercitare la prelazione, deve farlo in riferimento all'intero oggetto del contratto di trasferimento ».

Trattandosi di norma di interpretazione autentica ne consegue che restano inalterati le modalità e i tempi con i quali il conduttore deve esercitare il diritto alla prelazione ovvero quello al riscatto.

Giova richiamare al proposito la norma di cui al sesto comma dell'articolo 38 con la quale si dispone che « il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora qualcuno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore ».

Tale disposizione (il cui tenore letterale costituisce una conferma della volontà del legislatore di accordare la prelazione sull'intero immobile) assume rilievo preminente nel contesto dell'articolo 38 in quanto consente di disciplinare i rapporti tra i soggetti interessati nel caso in cui più conduttori possano far valere il diritto alla prelazione — ovvero quello al riscatto — sull'intero immobile oggetto del trasferimento.

In ipotesi di tale genere ne deriverà pertanto che ciascuno dei conduttori che abbia esercitato la prelazione diverrà proprietario della porzione di immobile locato mentre si determinerà una situazione di comproprietà sulla residua parte dell'edificio ceduto.

La proposta assume carattere d'urgenza anche al fine di definire i giudizi in corso e pertanto se ne raccomanda una sollecita approvazione.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

### ARTICOLO UNICO.

Le disposizioni degli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, si riferiscono anche al caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'intero edificio nel quale è compreso l'immobile locato.

Il diritto di prelazione o, nell'ipotesi del primo comma dell'articolo 39, il diritto di riscatto devono essere esercitati sull'intero edificio.