

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3777

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SANGALLI, BIANCHINI, ORSENIGO, RAVASIO,
ROSSATTINI, CORSI**

Presentata il 21 maggio 1986

**Norme concernenti la locazione di immobili non adibiti
ad uso di abitazione**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La questione di fondo delle locazioni commerciali è di assicurare un graduale ma definitivo passaggio dei contratti stipulati anteriormente alla legge n. 392 del 1978 dal regime transitorio a quello ordinario.

A tale fine la legge n. 392 si è rivelata inidonea allo scopo, ed i successivi interventi legislativi, che si sono limitati a disporre proroghe con aumenti o adeguamenti dei canoni, non hanno portato proprietari ed inquilini verso la determinazione di stipulare contratti a canone libero anche in considerazione dei gravi problemi economici che caratterizzano questi anni.

Una reale soluzione del problema deve essere quindi individuata in una modifica dell'articolo 69 della legge n. 392 che, rispettando i principi recentemente assunti dalla Corte costituzionale, ed in particolare quello della libera determinazione del canone, favorisca il rinnovo dei contratti in scadenza o scaduti.

La modifica suggerita dalla presente proposta di legge (articolo 1) risponde anche all'esigenza manifestata dalla stessa Corte costituzionale di riaprire i termini per i locatori che intendono rinnovare il contratto ed offrire al conduttore la possibilità di esercitare il diritto di prelazione.

Si è reso anche necessario introdurre un rimedio ai pericoli derivanti da canoni puramente speculativi o da sfratti non supportati da reali motivi.

In questo senso muove la proposta (articolo 1) con cui si ribadisce l'obbligo del locatore di comunicare al conduttore il canone di rinnovo in assenza di validi motivi di disdetta e si determina un raddoppio del compenso per la perdita dell'avviamento commerciale in caso di rilascio dei locali nonché un aumento del compenso dovuto al conduttore quando non è in grado di accettare le nuove proposte contrattuali.

Si rende inoltre opportuna una equivalente modifica dell'articolo 34 della disciplina ordinaria anche in ossequio al principio di una uniforme disciplina dell'indennizzo dovuto per i contratti regolamentati in via transitoria e per quelli stipulati in via ordinaria (articolo 2).

Mentre dunque si cerca di tutelare anche la posizione contrattuale del conduttore, va anche evidenziato come da una siffatta modifica non risulti affatto indebolita quella del locatore, al quale si intendono ostacolare solo comportamenti speculativi.

Resta inteso che in presenza di reali motivi di disdetta del locatore lo stesso può riottenere la disponibilità dell'immobile.

Sono inoltre previste nuove disposizioni che trovano applicazione nell'ipotesi di mancato rinnovo di contratti relativi ad immobili adibiti a sedi di partiti, sindacati, e simili, ovvero allo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. In tali casi, per i quali non soccorre l'istituto dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, si prevede la corresponsione al conduttore di una somma, non inferiore a dodici mensilità dell'ultimo canone corrisposto,

a titolo di concorso nelle spese sostenute a causa della cessazione del rapporto locatizio (articoli 1 e 3).

La sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio (articolo 5) e la sua successiva graduazione nel tempo risponde ad una duplice finalità: scongiurare da un lato gli effetti di tensione sui canoni derivanti da un abnorme aumento della domanda, conseguente al contestuale rilascio dei locali da parte di centinaia di migliaia di operatori economici dei vari settori, e dar modo dall'altro lato alle parti di raggiungere un accordo sulla riconduzione dell'immobile e sull'eventuale cessione dello stesso al conduttore.

A tale ultimo obiettivo tendono infine le norme dirette ad agevolare i trasferimenti di proprietà e l'acquisizione di mutui agevolati da parte dei conduttori previste nell'articolo 4.

I primi due commi dell'articolo prevedono la riduzione dell'IVA o dell'imposta di registro al 2 per cento e un abbattimento del 50 per cento dell'INVIM.

L'ultimo comma assicura una priorità nella concessione dei finanziamenti agevolati di cui alla legge n. 517 del 1975 per il commercio e alla legge n. 949 del 1952 per l'artigianato ai soggetti che esercitano il diritto di prelazione.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Salvo i casi previsti dal secondo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dal successivo comma 3 del presente articolo, il locatore ha l'obbligo di inviare, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la comunicazione prevista dal primo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Il terzo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è abrogato.

3. L'obbligo della comunicazione di cui al primo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non ricorre quando il locatore comunichi al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge, che non intende procedere al rinnovo della locazione per i motivi indicati all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. Le misure delle indennità previste dal sesto comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aumentate a ventiquattro mensilità, ovvero a 30, per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo.

5. Le misure delle indennità previste dal settimo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono raddoppiate.

6. Ai contratti di cui agli articoli 67, 70 e 71 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modifiche ed integrazioni, si applicano gli articoli 38, 39 e 40 della medesima legge n. 392 del 1978.

7. Qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione per i contratti previsti dagli articoli 67 e 71 nei casi di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli

utenti e dei consumatori, e dall'articolo 70 della legge 27 luglio 1978, n. 392, al conduttore è dovuta la corresponsione di una somma non inferiore a 12 mensilità del canone corrisposto, a titolo di concorso nelle spese e negli oneri sopportati a causa della cessazione della locazione.

ART. 2.

1. L'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 34. — (*Indennità per la perdita dell'avviamento*). — 1. In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o ad una delle procedure prevista dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 42 mensilità.

2. Il conduttore ha diritto ad una indennità pari a 42 mensilità o 56 mensilità per le locazioni con destinazione alberghiera, qualora l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della stessa attività o di attività inclusa nella medesima tabella merceologica, o che sia affine a quella già esercitata dal conduttore uscente, ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

3. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al comma 1.

4. La differenza tra l'indennità di cui al comma 1 e l'indennità di cui al comma 2 deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio ».

ART. 3.

1. All'articolo 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente comma:

« In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo ad immobili adibiti ad

attività che non comportino un contatto diretto col pubblico degli utenti o dei consumatori, o agli immobili di cui all'articolo 42, al conduttore è dovuta la corresponsione di una somma non inferiore a 12 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, a titolo di concorso nelle spese e negli altri oneri sopportati a causa della cessazione della locazione ».

ART. 4.

1. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione previsto dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le cessioni a titolo oneroso degli immobili locati adibiti all'esercizio di una delle attività previste dall'articolo 27 della citata legge n. 392 del 1978, effettuate a favore dei conduttori che risultino titolari dell'attività stessa, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto o all'imposta di registro con l'aliquota ridotta del 2 per cento. Per tali cessioni le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

2. Per gli incrementi di valore conseguenti alle cessioni effettuate ai sensi del comma 1, l'imposta di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, e successive modificazioni, è ridotta al 50 per cento.

3. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano a condizione che l'acquirente dichiari di voler continuare la propria attività, salvo i casi di forza maggiore, per almeno un triennio dalla data dell'acquisto.

4. In caso di dichiarazione mendace, si applica una penalità pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria e quella agevolata aumentata del 30 per cento, oltre al recupero della maggiore imposta sul valore aggiunto o di registro dovuta nella misura ordinaria.

5. I finanziamenti di cui alla legge 10 ottobre 1975, n. 517, e alla legge 25 luglio 1952, n. 949, e successive modificazioni e integrazioni, sono concessi con priorità per l'acquisto dell'immobile nei casi di cui al presente articolo.

ART. 5.

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo è sospesa fino al 31 dicembre 1986.

2. Successivamente a tale data, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1984 e la data di entrata in vigore della presente legge, è effettuata:

a) dal 1° gennaio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi fino al 31 dicembre 1984;

b) dal 1° aprile 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1985 ed il 31 dicembre 1985;

c) dal 1° luglio 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1986 e la data di entrata in vigore della presente legge;

d) dal 1° ottobre 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.