

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3788

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ANIASI, FERRARINI, FELISETTI, BREDA

Presentata il 22 maggio 1986

Disciplina delle locazioni degli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come noto, la Corte costituzionale ha giudicato, con la sentenza n. 108 del 22 aprile 1986, illegittima la disciplina transitoria relativa alle locazioni di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello dell'abitazione, di cui all'articolo 2, primo comma, della legge 25 luglio 1984, n. 377, all'articolo 1, commi ottavo e nono del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in legge 5 aprile 1985, n. 118, ed all'articolo 1, commi 9-bis, 9-ter, 9-quater e 9-quinquies del citato decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118. In particolare, la Corte, ritenendo, forse non del tutto propriamente, « superato il lungo periodo di emergenza dal quale era scaturita l'esigenza di una legislazione eccezionale vincolistica » ha negato la sussistenza delle condizioni che

consentivano la introduzione di limitazioni dell'autonomia contrattuale nella disciplina dei rapporti di locazione suddetti ed ha escluso altresì che la citata normativa straordinaria potesse essere considerata non già quale una nuova proroga, ma una forma di applicazione dell'istituto della rinnovazione previsto dalla disciplina ordinaria della legge n. 392 del 1978.

Non sarebbe certo difficile opporre alle motivazioni addotte dalla Corte per negare la permanenza di una situazione ancora di emergenza altre motivazioni, tese a sottolineare come proprio il brusco passaggio dal regime vincolistico a quello di mercato, a seguito dell'intervento della Corte, si traduca, in ultima analisi, in una grave turbativa delle condizioni di mercato, dal momento che vengono

meno, contemporaneamente, un numero elevatissimo di contratti di locazione. È poi evidente che il brusco passaggio dal sistema vincolistico a quello di mercato rischia di tradursi in una incontrollata lievitazione dei costi, destinata ad alimentare le dinamiche inflazionistiche generali, e che molte attività commerciali ed artigianali dovranno ridimensionare i propri programmi, anche nel campo occupazionale, quando il problema della disoccupazione giovanile raggiunge livelli di estremo allarme sociale.

Opportuno appare un intervento normativo che preso atto dell'indirizzo della Corte costituzionale sulla materia, operi miglioramenti della normativa ordinaria sulle locazioni urbane destinate ad uso diverso da quello abitativo, e favorisca, con misure di incentivazione, l'acquisizione in proprietà degli immobili nell'esercizio del diritto di prelazione, sospenda fino alla fine del 1986 la esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili introducendo quindi una graduazione delle esecuzioni, successivamente a tale data.

Nel complesso tali misure mirano a rendere meno traumatico il passaggio dal regime di vincolo a quello di mercato, a favorire l'intesa tra le parti, ad agevolare l'acquisizione in proprietà degli immobili.

Il comma 1 dell'articolo 1 risponde all'esigenza di riaprire i termini per i locatori che intendono rinnovare il contratto ed offrire al conduttore la possibilità di esercitare il diritto di prelazione, esigenza riconosciuta dalla stessa sentenza della Corte costituzionale che così si esprime: « La caducazione del comma 9-bis, espressamente abrogativo dell'articolo 69 della legge n. 392 del 1978, importa il ripristino della norma precedentemente abrogata, dalla quale saranno di conseguenza regolati i rapporti giuridici in essa considerati. È probabile che, nell'applicazione di tale norma, possano sorgere incertezze interpretative, essenzialmente derivanti dalla temporanea vigenza di quella attualmente annullata: in parti-

colare, in materia di termini di decadenza, potrebbe profilarsi il pericolo di un pregiudizio della parte che non abbia fatto valere tempestivamente (nei termini stabiliti nel testo ordinario del citato articolo ora ripristinato) le proprie ragioni, scusabilmente fondandosi sulla efficacia della norma ora dichiarata incostituzionale; pregiudizio che contrasterebbe certamente con lo spirito della presente pronuncia perché lesivo delle posizioni soggettive, costituzionalmente rilevanti, qui considerate e tutelate. A tutto ciò non può ovviare questa Corte, per la sua posizione istituzionale, ma deve provvedere la giurisprudenza ordinaria, come già ha fatto recentemente in casi simili, salvo che se ne occupi il legislatore per adeguare in via normativa il sistema vigente alla presente decisione ».

Il comma 2, volto a favorire il rinnovo del contratto, sanziona l'omessa comunicazione del nuovo canone da parte del locatore con il raddoppio delle misure dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale; con il terzo si estende il diritto di prelazione nell'acquisto e nella riconduzione dell'immobile a tutti i contratti previsti dalla disciplina transitoria della legge n. 392 del 1978, ed a quelli di cui agli articoli 35 e 48.

Il comma 4 detta nuove disposizioni che trovano applicazione nell'ipotesi di mancato rinnovo di contratti relativi ad immobili adibiti a sede di attività professionali ovvero allo svolgimento di attività che non comportino contatti con i consumatori e fra queste le attività culturali, sociali, sindacali e politiche. 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.

Il comma 5 prevede la misura massima del risarcimento del danno pre-

visto dall'articolo 31, primo comma, della legge n. 392 del 1978.

L'articolo 2 mira a favorire l'acquisizione in proprietà da parte del conduttore dell'immobile in cui lo stesso svolge la propria attività.

A tal fine, i primi due commi prevedono la riduzione al 2 per cento dell'IVA o dell'imposta di registro ed un abbattimento del 50 per cento dell'INVIM.

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

L'articolo 3 stabilisce la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio e la sua successiva graduazione nel tempo, in ragione di una duplice finalità:

a) scongiurare la tensione sui canoni derivante da un abnorme aumento della domanda e conseguente al contestuale rilascio dei locali da parte di centinaia di migliaia di operatori economici dei vari settori;

b) dar modo alle parti di raggiungere un accordo sulla riconduzione dell'immobile e sull'eventuale cessione dello stesso al conduttore.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Le comunicazioni previste dal primo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, devono essere inviate entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Le misure del compenso e dell'indennità previste dal sesto e settimo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono raddoppiate.

3. Ai contratti di cui agli articoli 35, 42, 67, 70 e 71 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni ed integrazioni, si applicano gli articoli 38, 39 e 40 della citata legge.

4. Qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione per i contratti previsti dall'articolo 67, nei casi di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e fra queste le attività culturali, sociali, sindacali, politiche e dell'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 altri oneri sopportati a causa della cessazione della locazione.

5. Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 46 della stessa legge, ma si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, nonché all'esercizio di attività professionali.

6. Per tali contratti nelle ipotesi di cui ai commi sesto e ottavo dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è dovuta al conduttore una indennità pari a 12 mensilità del canone offerto e non accettato.

7. Nelle ipotesi di cui al primo e secondo periodo del nono comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è dovuta una indennità pari rispettivamente a 12 mensilità del canone corrente di mercato per locali aventi le stesse caratteristiche, e a 12 mensilità del canone corrisposto.

ART. 2.

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, operate entro il 31 dicembre 1986, 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 loro modificazioni e integrazioni, sono concessi con priorità per l'acquisto dell'immobile nei casi di cui al presente articolo.

6. All'onere conseguente alle norme di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, pari a 30 miliardi per l'esercizio finanziario 1986, si provvede con una corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capitolo 6856 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario 1986.

ART. 3.

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso diverso dall'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 dall'abitativo, che non siano fondati su uno dei motivi di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, 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° giugno 1987 per i provvedimenti divenuti esecutivi dal 1° gennaio 1985 ed il 31 dicembre 1985;

c) dal 1° gennaio 1988 per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1986 e la data di entrata in vigore della presente legge;

d) dal 1° giugno 1988 per i provvedimenti divenuti esecutivi successivamente dalla data di entrata in vigore della presente legge.