

CAMERA DEI DEPUTATI N. 901

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ALIVERTI, SANESE, SANGALLI, FORMIGONI

Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e nuove norme in materia di contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

Presentata il 2 giugno 1992

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'esigenza di una urgente modifica della normativa oggi vigente in materia di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione è vivamente avvertita dalle categorie e condivisa dai partiti e dallo stesso Governo, come dimostra la presentazione del disegno di legge governativo (atto Camera n. 5953) e di alcune proposte di iniziativa parlamentare nella X legislatura.

È concordemente riconosciuto dagli operatori che la legge 27 luglio 1978, n. 392, pur lodevole nel suo disegno complessivo volto ad introdurre rapporti certi fra le parti, ha dato solo parziali risultati prestandosi, causa l'ambigua formulazione di alcune norme, a palesi distorsioni che ne hanno via via vanificato il contenuto.

Il mercato delle locazioni versa ormai in una situazione patologica.

La pressante richiesta di locali da adibire ad attività commerciali ha favorito gli intenti speculativi da parte della proprietà con l'effetto di far assumere ai canoni, in special modo nei grandi centri urbani, livelli troppo elevati senza alcuna aderenza alla realtà del mercato.

Se, dunque, si concorda sulla necessità di intervenire sulla normativa vigente, tale intervento non può non indirizzarsi al rafforzamento della tutela della parte più debole, vale a dire il conduttore-imprenditore.

Tale esigenza è, oggi, non più differibile.

A tal proposito basti considerare che è ormai prossima la scadenza di circa 300 mila contratti nel solo settore commerciale.

Gli immobili destinati ad uso commerciale sono uno strumento per la quotidiana attività lavorativa dei loro utilizzatori ed è, quindi, di chiara evidenza che la loro riconsegna al proprietario si concreta in un ostacolo alla capacità produttiva dell'impresa stessa.

Queste considerazioni trovano immediato riscontro già nell'attuale normativa che con lo strumento della indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ha cercato di temperare proprio quei pregiudizi per le imprese cui sopra si è fatto riferimento.

La tutela dell'avviamento commerciale, del resto, trova un suo precedente storico già nella legge 27 gennaio 1963, n. 19, perfezionatasi proprio con l'articolo 34 della vigente legge n. 392 del 1978.

Risale dunque da tempo, nel nostro ordinamento, la consapevolezza della necessità di tutelare il conduttore-imprenditore, ed un puntuale riscontro fornisce la giurisprudenza della stessa Corte costituzionale che ancora in recenti sentenze ha riaffermato che l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale trova la sua ragion d'essere come indennizzo per la perdita dell'avviamento nei confronti del conduttore, nella considerazione che la salvaguardia e la continuità delle imprese costituiscono un pubblico interesse degno di appropriata tutela da parte del legislatore.

Sembra allora fin troppo ovvio sottolineare l'esigenza di una durata della locazione tale da consentire al conduttore-imprenditore di svolgere la propria attività con maggiore respiro e, comunque, con la prospettiva di un equo recupero economico in caso di perdita del locale, il cui valore locativo è aumentato proprio in virtù dell'attività svolta dallo stesso conduttore.

Obiettivo essenziale di una revisione della normativa vigente in materia di locazioni commerciali deve, pertanto, essere la stabilità del rapporto locatizio.

Per raggiungere tale obiettivo è sembrato opportuno agire sulla indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, puntando altresì su un sistema trasparente di comunicazioni tra locatore e con-

duuttore che renda effettivo il « diritto di prelazione » di quest'ultimo nella riconduzione del locale, oltre che rafforzare il diritto del conduttore al rinnovo del contratto alla prima scadenza.

Il citato disegno di legge governativo non sembra idoneo al raggiungimento di una equa soluzione dei problemi su esposti e indebolisce, in contrasto con i principi affermati dalla stessa Corte costituzionale, la posizione del conduttore che merita viceversa una più ampia protezione pur nella salvaguardia dei diritti della proprietà.

A tali fini risponde la presente proposta di legge.

L'articolo 1 propone una più razionale formulazione dell'articolo 27 della legge n. 392 del 1978 e recepisce sostanzialmente l'articolo 1 del disegno di legge governativo che aumenta a nove anni la durata dei contratti di immobili adibiti ad attività economiche.

L'articolo 2 prevede il rinnovo del contratto per sei anni, mentre l'articolo 3 è volto ad eliminare alcune ambiguità che derivano dall'attuale formulazione dell'articolo 29 della legge n. 392 del 1978 richiedendo — qualora il locatore intenda avvalersi della facoltà di non rinnovare il contratto alla prima scadenza — la necessità e non più la semplice intenzione di adibire il locale ad una delle attività nello stesso articolo specificate.

Tale modifica è del resto coerente con l'orientamento ormai pacifico in giurisprudenza che riconduce l'intenzione alla effettiva necessità del locatore.

Per quanto riguarda, in particolare, la necessità del proprietario di adibire l'immobile all'esercizio in proprio di un'attività industriale, commerciale, artigiana o turistica, si richiede che costui abbia acquistato l'immobile stesso da almeno tre anni.

Appare infatti incoerente l'acquisto di un immobile occupato per chi abbia necessità di avviare un'attività imprenditoriale; di tal che la modifica introdotta risponde anche all'esigenza di scoraggiare intenti speculativi da parte della proprietà.

L'articolo 4 è volto a rendere realmente effettive le sanzioni già oggi previste dalla legge n. 392 del 1978, la cui formulazione rende le stesse facilmente aggirabili da parte della proprietà.

Il locatore che riacquista la disponibilità dell'immobile è infatti tenuto a dare attuazione alla prevista utilizzazione entro sei mesi dal rilascio ed a mantenerla per almeno tre anni di seguito.

Qualora poi il locatore non ottemperi a queste disposizioni è tenuto ad un risarcimento pari ad almeno 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Il conduttore ha altresì facoltà di richiedere, in luogo del risarcimento, il ripristino del contratto sulla base dell'ultimo canone corrisposto.

L'articolo 5 consente la rivalutazione integrale del canone, oggi limitata al 75 per cento, mentre l'articolo 6 diversifica le misure dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in ragione dei diversi motivi che hanno determinato la cessazione del rapporto locatizio.

L'indennità da corrispondere al conduttore scende quanto più meritevole di tutela è l'esigenza del locatore per effetto della quale egli rientri in possesso del locale.

Al contrario, è prevista una indennità particolarmente consistente qualora il locatore rientri in possesso dell'immobile in seguito ad una disdetta per finita locazione, senza alcuna specifica motivazione.

L'articolo 7 introduce un meccanismo trasparente di comunicazioni tra conduttore e locatore per rendere effettivo il diritto di prelazione del primo nella riconduzione dell'immobile. È infatti previsto, tra l'altro, che, qualora il locatore, alle scadenze successive alla prima, voglia rinnovare il contratto ad un canone diverso

allo stesso conduttore, deve comunicare a questi il nuovo canone diciotto mesi prima della scadenza con lettera raccomandata. Tale nuovo canone costituirà la base per il calcolo dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, qualora non sia accettato dal conduttore per il rinnovo del contratto.

L'articolo 8 concerne le locazioni alberghiere e quelle relative a campeggi di cui all'articolo 2, lettera c), della legge n. 326 del 1968 che presentano caratteristiche peculiari che meritano una più attenta valutazione da parte del legislatore.

In particolare si prevede una durata novennale con diritto al rinnovo per altri nove anni e le misure del compenso dell'avviamento commerciale sono stabilite in modo da tener conto della particolarità di tali aziende.

L'articolo 9 mira a disciplinare, tenendo conto dei principi affermati dalla Corte costituzionale, la situazione di tutti i contratti in corso che — come si è detto — sono ormai prossimi alla scadenza.

Trattasi di centinaia di migliaia di contratti, la cui cessazione, rimessa al completo arbitrio del proprietario ai sensi delle disposizioni della legge vigenti, rischia di provocare, a partire dal 1992-1993, situazioni di crisi occupazionale nei settori economici interessati.

L'articolo 10 prevede infine, in analogia al disegno di legge governativo, la possibilità di accordi in deroga con l'assistenza obbligatoria delle organizzazioni di categoria limitatamente però ad alcune fattispecie particolari quali ad esempio i rapporti relativi agli immobili inseriti in un centro commerciale all'ingrosso o al dettaglio che richiedono soluzioni più flessibili rimesse alla volontà delle parti.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Durata della locazione).

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

« ART. 27 — *(Durata della locazione).* —

1. La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali nonché di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326, è stabilita in nove anni.

2. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

3. Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata prevista nel comma 1.

4. 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.

5. Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, e per la durata massima di nove anni, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto.

6. È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

7. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano motivi gravi, sopravvenuti rispetto alla stipula del contratto, può recedere in qualsiasi momento dal contratto medesimo con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata ».

ART. 2.

(Rinnovazione del contratto).

1. L'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 28 — *(Rinnovazione del contratto)*. — 1. Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi 1 e 2 dell'articolo 27, la rinnovazione del contratto successivamente al primo novennio ha luogo per sei anni.

2. Alla scadenza della rinnovazione di cui al comma 1 il contratto si rinnova tacitamente di nove anni in nove anni. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno diciotto mesi prima della scadenza ».

ART. 3.

(Diniogo di rinnovazione del contratto).

L'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 è sostituito dal seguente:

« ART. 29 — *(Diniogo di rinnovazione del contratto)*. — 1. Alla scadenza del primo novennio, il locatore, che sia proprietario dell'immobile da almeno tre anni, può esercitare la facoltà di diniogo della rinnovazione del contratto solo qualora abbia necessità di:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta.

2. Ai fini di cui al comma 1, il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria necessità di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato a mezzo lettera raccomandata, almeno diciotto mesi prima della scadenza.

3. Nella comunicazione di cui al comma 2 deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

4. Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 il contratto si intende rinnovato a norma dell'articolo 28 ».

ART. 4.

(Sanzioni).

1. L'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 31 - (Sanzioni). — 1. Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per adibirlo, ai sensi dell'ar-

articolo 29, ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado ovvero all'esercizio in proprio o da parte degli stessi congiunti di una delle attività indicate nell'articolo 27 è tenuto a dare attuazione alla prevista utilizzazione entro sei mesi dalla data del rilascio e a mantenere la medesima utilizzazione per un periodo di almeno tre anni, con divieto di locazione o di cessione dell'immobile e dell'azienda per lo stesso periodo.

2. Qualora il locatore non ottemperi alle disposizioni di cui al comma 1, è tenuto al risarcimento del danno subito dal conduttore per il rilascio dell'immobile in misura non inferiore a 48 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 34.

3. La disposizione di cui al comma 2 si applica anche a carico del locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 29 e non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile.

4. È facoltà del conduttore richiedere, in sostituzione del risarcimento del danno di cui al comma 2, il ripristino del contratto, salvi i diritti acquisiti da terzi in buona fede, ed il rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati.

5. Il giudice, oltre a determinare il risarcimento del danno o il ripristino del contratto, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 3.000.000 a lire 10.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal Titolo III ».

ART. 5.

*(Aggiornamento
alle variazioni ISTAT).*

1. A decorrere dal 1° gennaio 1993, il canone di locazione per gli immobili di cui alla presente legge è aggiornato ogni

anno in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 6.

(Compenso per la perdita dell'avviamento).

1. Il primo comma dell'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« 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 a disdetta o a recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto ad un compenso per la perdita dell'avviamento commerciale, nelle seguenti misure:

a) 24 mensilità del canone proposto per il rinnovo dal locatore o offerto dal terzo se il rapporto cessa, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, per mancata accettazione da parte del conduttore del canone nuovo;

b) 32 mensilità dell'ultimo canone corrisposto se il rapporto cessa per disdetta del locatore fondata sui motivi di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 29;

c) 24 mensilità dell'ultimo canone corrisposto se il rapporto cessa per disdetta del locatore fondata sui motivi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 29;

d) 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto se il rapporto cessa alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, per disdetta del locatore che non sia fondata sui motivi di cui all'articolo 29 o per disdetta per finita locazione ».

ART. 7.

(Diritto di prelazione).

1. L'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 40 - (Diritto di prelazione). — 1. Il locatore che intenda locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza.

2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, relative al conduttore medesimo.

3. Entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1, il conduttore deve rendere nota al locatore, a mezzo lettera raccomandata, l'accettazione del nuovo canone per il rinnovo del contratto.

4. Il conduttore conserva il diritto di prelazione anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

5. Qualora il locatore, alle scadenze successive alla prima, intenda rinnovare il contratto ad un canone diverso con lo stesso conduttore, deve comunicare a questi il nuovo canone almeno diciotto mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata.

6. Entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 5, il conduttore deve rendere nota al locatore, a mezzo lettera raccomandata, l'accettazione del nuovo canone per il rinnovo del contratto ».

ART. 8.

(Disposizioni particolari per le locazioni alberghiere e di altre strutture ricettive).

1. La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani, adibiti ad attività alberghiere, anche se ammobiliati, ed alle attività previste dalla lettera c) dell'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326, non può essere inferiore a nove anni. La rinnovazione del contratto ha luogo di nove anni in nove anni, salvo disdetta di una delle parti, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata almeno diciotto mesi prima di ciascuna scadenza.

2. Ad ogni scadenza novennale, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, integrato dal quinto comma dell'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta. Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, integrato dal terzo comma dell'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 luglio 1967, n. 628.

3. Ai fini di cui al comma 2, il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità del-

l'immobile locato, documentando il motivo sul quale il diniego della rinnovazione è fondato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno diciotto mesi prima della scadenza.

4. Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, il contratto si intende rinnovato per un altro novennio ai sensi del comma 1.

5. Alle locazioni di cui al presente articolo si applicano le disposizioni degli articoli 31 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituiti, rispettivamente, dagli articoli 4 e 7 della presente legge, nonché le disposizioni dell'articolo 5 della presente legge.

6. Le misure del compenso previste dalle lettere *a) b) c) e d)* del primo comma dell'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dall'articolo 6 della presente legge, sono rispettivamente aumentate a 30, 40, 30 e 60 mensilità.

ART. 9.

(Norma transitoria).

1. Ai contratti di locazione di immobili nei quali siano esercitate le attività di cui all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, comunque in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, si applicano, alla scadenza del rapporto rinnovato ai sensi dell'articolo 28 della predetta legge n. 392 del 1978 le disposizioni della presente legge.

2. Qualora alla data di entrata in vigore della presente legge sia già sopravvenuta la scadenza contrattuale o sia intervenuta valida disdetta, le parti possono concordare, con l'assistenza delle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale, la prosecuzione del rapporto di locazione a durata e condizioni prestabilite, anche verso rinuncia parziale, in misura comunque non superiore al 50 per cento, del conduttore al compenso per la perdita dell'avviamento previsto dagli articoli 6 ed 8 della presente legge.

ART. 10.

(Accordi in deroga).

1. Sono validi tra le parti accordi in deroga alle disposizioni della presente legge, purché redatti per iscritto con l'assistenza delle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale, per i rapporti di locazione di immobili inseriti in centri commerciali.

2. Per le locazioni disciplinate dalla presente legge, le parti possono convenire che le controversie derivanti dal contratto siano decise da arbitri. È nulla la clausola compromissoria contenuta in un contratto stipulato senza l'assistenza delle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale ovvero delle loro organizzazioni provinciali.