

SENATO DELLA REPUBBLICA

— V LEGISLATURA —

(N. 1936-bis)

DISEGNO DI LEGGE

risultante dallo stralcio (deliberato dalla 2^a Commissione permanente, Giustizia, nella seduta del 25 novembre 1971) degli articoli — eccettuato il primo comma dell'articolo 19 — del

disegno di legge n. 1936

approvato, in un testo unificato, dalla Commissione speciale per l'esame dei provvedimenti concernenti la disciplina dei contratti di locazione degli immobili urbani della Camera dei deputati nella seduta del 7 ottobre 1971 (V. Stampati nn. 1592, 1744 e 1773)

d'iniziativa dei deputati LA LOGGIA, ORIGLIA, MERENDA, LONGONI, RICCIO, ERMINERO, ALLEGRI, CAROLI, GRASSI BERTAZZI, SCIANATICO, DARIDA, SALVI, PADULA, DE PONTI, BIANCHI Fortunato (1592); RICCIO (1744); MAMMÌ (1773)

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

DISEGNO 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 cinque anni quando abbiano per oggetto immobili adibiti ad una delle attività appresso indicate e sempre che queste importino contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori:

- 1) industriali, commerciali e artigiane;
- 2) professionali;
- 3) teatrali e cinematografiche;
- 4) di interesse turistico, comprese fra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326;
- 5) alberghiere.

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

Quando le parti non abbiano determinato la durata della locazione, questa, in deroga all'articolo 1574 del codice civile, si intende convenuta per la durata di cinque anni.

Per le attività indicate nei nn. 1, 2, 3 e 4 del primo comma, ove il loro impianto richieda investimenti che comportino ammortamenti a medio termine e comunque di non breve durata, e, in ogni caso, per le attività indicate al n. 5 del comma stesso, la durata delle locazioni non può essere inferiore a nove anni.

Art. 2.

(Revisione del canone).

Trascorsi due anni dall'inizio del contratto, la parte che vi abbia interesse può chiedere l'adeguamento del canone alle variazioni dell'indice provinciale del costo della vita che si siano verificate nel corso del con-

tratto allorchè queste, dall'inizio del medesimo, abbiano superato il 7 per cento. Eguale revisione può essere richiesta anno per anno dopo il primo biennio allorchè, nell'ulteriore corso del contratto, si siano verificate variazioni nella misura anzidetta a partire dall'ultima revisione effettuata.

L'adeguamento del canone deve essere richiesto, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla scadenza dell'anno locativo; esso ha effetto dall'inizio dell'anno locativo successivo a quello nel corso del quale è stato chiesto.

È in ogni caso vietato qualsiasi aumento, comunque dissimulato o determinato, che si ricolleggi direttamente o indirettamente allo incremento del valore locativo conseguente all'avviamento commerciale, nonchè alle opere e migliorie realizzate dal conduttore in connessione con l'esercizio dell'attività da lui svolta nell'immobile locatogli.

Art. 3.

(Rinnovazione del rapporto).

Il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto di locazione per una durata eguale a quella stabilita dall'articolo 1 e per un canone eguale a quello risultante dall'ultima revisione effettuata a norma dell'articolo precedente. La richiesta deve essere avanzata almeno sei mesi prima della scadenza del termine.

Art. 4.

(Miglioramenti).

Salvo il diritto al compenso di cui all'articolo 14, il conduttore ha diritto ad una indennità, da calcolarsi secondo il disposto dell'articolo 1592 del codice civile, per i miglioramenti apportati alla cosa locata, anche se in rapporto specifico alle esigenze delle attività in questa esercitate.

Dei miglioramenti predetti 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 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.

(Facoltà di recesso dal contratto).

Dopo un biennio dall'inizio del rapporto di locazione, il locatore può recedere dal contratto, mediante preavviso notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, qualora intenda demolire l'immobile per ricostruirlo.

Osservando le stesse modalità il conduttore può recedere dal contratto in caso di cessazione dell'attività.

Per le attività indicate al n. 5 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge la facoltà di recesso può essere esercitata dal locatore con l'obbligo di ricostruire l'immobile nei modi ed alle condizioni previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito con modificazioni nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

La dichiarazione di recesso deve contenere un termine di preavviso non inferiore a sei mesi.

Art. 7.

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

Per le locazioni di immobili ove siano esercitate le attività indicate ai nn. 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;

b) all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate all'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.

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.

Art. 8.

(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 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.

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 diritto al compenso previsto dall'articolo 14 della presente legge, il diritto di prelazione non può in alcun modo essere esercitato dopo che il conduttore abbia comunicato al locatore la propria intenzione di non rinnovare il contratto, oppure abbia dato disdetta.

Art. 9.

(Fine della locazione per lo spirare del termine e per le attività turistiche e alberghiere soggette a vincolo).

Per le attività indicate al n. 4 del primo comma dell'articolo 1 della presente legge, ove l'immobile sia soggetto al vincolo previsto dall'articolo 17 della legge 12 marzo 1968, n. 326, e, in ogni caso, per quelle indicate al n. 5 del comma medesimo, il locatore, alla scadenza originaria del contratto od a quella prorogata ai sensi dell'articolo 3, può conseguire la disponibilità dell'immobile, dandone comunicazione al conduttore a norma e con le modalità previste dall'articolo 7, soltanto se intenda esercitarvi personalmente o farvi esercitare dai propri ascendenti o discendenti in linea retta la medesima attività del conduttore. A tal fine deve ottenere il nulla osta del Ministero del turismo e dello spettacolo, il quale lo potrà concedere previo accertamento che il locatore o i suoi ascendenti o discendenti in linea retta abbiano già esercitato la stessa attività del conduttore ed offrano adeguata garanzia di capacità professionale e finanziaria.

Qualora il locatore intenda locare l'immobile a nuove condizioni il conduttore che non abbia comunicato al medesimo la propria intenzione di non rinnovare il contratto, ha diritto di chiedergli, entro trenta giorni dalla notifica di cui al primo comma dell'articolo 8, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, la rinnovazione del contratto con la corresponsione di un canone

da determinarsi a norma del comma seguente.

L'atto anzidetto deve essere notificato anche al Ministero del turismo e dello spettacolo, il quale, dopo aver accertato che il conduttore offra sufficienti garanzie di capacità professionale e finanziaria, provvede con proprio decreto a determinare, in via provvisoria, il canone per un ammontare pari a quello che risulterebbe da una libera contrattazione.

Fermi restando gli effetti del decreto ministeriale per ciò che concerne la rinnovazione del contratto di affitto, il locatore o il conduttore che non ritenga giusto il canone fissato, può, entro un mese dalla notificazione del decreto, adire, a norma del successivo articolo 21, il Pretore per la determinazione, in contraddittorio, del canone della locazione.

Art. 10.

(Effetti della nullità della disdetta).

Ove la disdetta sia nulla per mancata osservanza delle disposizioni contenute nei precedenti articoli 7, 8 e 9, il contratto di locazione si intende rinnovato. Si applicano alla durata del contratto rinnovato le norme dell'articolo 1 della presente legge.

Art. 11.

(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 6, 7, 8 e 9 della presente legge, il quale, nel termine di tre mesi dalla 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;

c) non abbia adibito l'immobile all'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 14, una somma pari a 18 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. 12.

(Sanzioni in caso di inosservanza delle norme contenute nell'articolo 9).

Nel caso di vendita o di locazione di immobili destinati ad una delle attività previste dal primo comma dell'articolo 9, senza che sia stata concessa ovvero sia stata negata dal Ministero del turismo e dello spettacolo l'autorizzazione a mutare la destinazione dell'immobile, i relativi contratti sono nulli. L'azione di nullità può essere promossa dalle parti interessate e dal Ministro del turismo e dello spettacolo entro due anni dalla vendita o dalla locazione.

Art. 13.

(Obblighi del locatore di immobili destinati ad attività turistico alberghiere soggetti a vincolo).

Il locatore di un immobile destinato ad una delle attività previste dal primo comma dell'articolo 9, che voglia recedere dal contratto di locazione o dare disdetta per finita locazione o promuovere comunque giudizio per lo scioglimento del contratto, anche per mancato pagamento del canone, nell'iniziare gli atti deve darne avviso al Prefetto della provincia che provvederà ad informarne il Ministero del turismo e dello spettacolo ai fini dell'applicazione delle norme vigenti relativamente al mantenimento della destinazione dell'immobile.

Art. 14.

(Compenso per l'avviamento commerciale).

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempienza del conduttore o dalla dichiarazione di nullità del contratto e fuori della ipotesi di volontario rilascio anticipato dell'immobile, il conduttore uscente ha diritto alla corresponsione di una somma: *a)* pari a 18 mensilità del canone di affitto dell'immobile se la locazione non abbia avuto durata superiore ai cinque anni; *b)* pari a 36 mensilità del canone di affitto dell'immobile negli altri casi. La somma è aumentata di altre dieci mensilità se nell'immobile sia esercitata la stessa attività od una attività similare.

Nelle ipotesi previste dagli articoli 8 e 9 si tiene conto del canone di affitto comunicato dal locatore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

Il conduttore è tuttavia ammesso a richiedere che il compenso sia fissato ai sensi dell'articolo 21 in misura diversa dal Pretore con equo apprezzamento delle circostanze di fatto.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle locazioni di immobili che siano complementari ed interni: a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, ad alberghi, motels, villaggi turistici.

Il compenso di cui al presente articolo non è dovuto nell'ipotesi di contratti di locazione stipulati per le attività, per loro natura a carattere transitorio, di cui al secondo comma dell'articolo 1 della presente legge.

Art. 15.

(Diritto di ritenzione).

Indipendentemente da quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo precedente, il conduttore ha diritto di rimanere nell'immobile sino a quando non gli sia stata effettivamente pagata la somma fissata a norma del primo comma dello stesso articolo.

Art. 16.

(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, purchè 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. 17.

(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. 18.

(Assicurazione dell'avviamento commerciale).

Il valore di avviamento commerciale può essere oggetto di assicurazione autonomamente o insieme all'immobile. Se l'immobile locato è distrutto per incendio o per altra causa, il danno per l'avviamento commerciale è sempre indennizzato al conduttore.

Art. 19.

(Proroga ed applicazione delle norme del vincolo di destinazione).

Fino al 31 dicembre 1973 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.

Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'articolo 9 della presente legge si osservano le disposizioni in materia di locazioni alberghiere previste dall'articolo 5 della legge 24 luglio 1936, n. 1692, e successive modificazioni e relative norme di attuazione.

Per le locazioni in corso, la richiesta di rinnovazione della locazione potrà essere rivolta al locatore entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 20.

(Prelazione in caso di vendita).

Nel caso che il proprietario di un immobile adibito all'esercizio di una delle attività indicate nel primo comma dell'articolo 9 voglia procedere al trasferimento a titolo oneroso, deve darne comunicazione al conduttore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario, almeno centoventi giorni prima della scadenza del contratto.

L'atto deve contenere, a pena di nullità, la indicazione dell'offerta ricevuta dal proprietario e da lui ritenuta accettabile e precisare il prezzo, le generalità e la residenza dell'offerente, la data dell'offerta ed ogni altro elemento essenziale.

Nei sessanta giorni successivi il conduttore può esercitare il diritto di prelazione, con atto da notificarsi al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario.

Il conduttore ha diritto di decurtare dal prezzo indicato l'ammontare del compenso spettantegli a norma dell'articolo 14.

Qualora il prezzo indicato dal proprietario sia superiore a quello risultante dal contratto di compra-vendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compra-vendita, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successore avente causa.

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto decurtato dell'indennizzo liquidato ai sensi

dell'articolo 14, deve essere effettuato entro sei mesi decorrenti dal trentesimo giorno dalla avvenuta notifica da parte del locatore, oppure, in caso di determinazione del compenso dell'avviamento commerciale con procedura giudiziaria, entro tre mesi dalla notifica della sentenza definitiva di accertamento della misura del compenso.

Nel caso di vendita di un immobile locato a più esercenti attività fra quelle indicate nell'articolo 1, la prelazione deve essere esercitata congiuntamente da tutti gli interessati. Qualora alcuno di essi abbia rinunciato, la prelazione può essere esercitata dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

Per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dal presente articolo, si applicano le norme di cui al secondo comma dell'articolo 19 della presente legge.

Art. 21.

(Controversie, termine di grazia).

La competenza a decidere in merito a controversie relative all'applicazione della presente legge spetta al Pretore del luogo ove è situato l'immobile, indipendentemente dal valore della causa. Le sentenze del Pretore sono inappellabili; contro di esse è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nell'articolo 360 del codice di procedura civile.

Il procedimento ha inizio con ricorso, in calce al quale il Pretore fissa la data per la comparizione delle parti.

Il Pretore regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, assegnando alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio. Le parti possono comparire personalmente. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 290 e seguenti del codice di procedura civile. La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, l'esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e la sottoscrizione del Pretore e del cancelliere.

Il Pretore può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera. Gli atti del procedimento e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto. Le spese per sopralluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopralluogo o l'accertamento è disposto di ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

Il Pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei conduttori di immobili adibiti all'attività esercitata nell'immobile, scelti entrambi dal Pretore stesso tra quelli indicati dal Presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone, di indiscussa probità e rettitudine, designate dalle relative organizzazioni di categoria.

Il Pretore nella determinazione del canone o del prezzo della vendita nei casi previsti dalla presente legge, terrà conto delle condizioni generali e particolari del mercato edilizio, della situazione topografica dei locali, della loro consistenza, del loro stato di conservazione, della località nella quale si trova l'immobile, dell'andamento, tipo e caratteristiche dell'azienda, delle particolarità relative al contratto, dell'ammontare della pigione, degli oneri a carico di ciascuna delle due parti e della data in cui la pigione sia stata fissata, e potrà stabilire una eventuale graduazione degli aumenti.

Anche se è pattuita una clausola risolutiva espressa, il conduttore convenuto dal locatore per una inadempienza comportante la risoluzione del contratto può ottenere dal giudice la fissazione di un termine, non superiore a quaranta giorni, per l'eliminazione della inadempienza. Se il conduttore regolarizza tempestivamente la propria posizione pagando anche le spese del giudizio, cessano gli effetti dell'eventuale provvedimento giudiziale di risoluzione del contratto.

Il termine di grazia non può essere concesso per più di due volte nel corso del medesimo anno.

Art. 22.

(Nullità).

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

Art. 23.

(Contratti in corso).

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione in corso, anche se non soggetti a proroga legale a regime vincolistico, detraendosi per la determinazione del periodo di durata quinquennale o novennale previsto dall'articolo 1, la durata del rapporto maturata alla data di entrata in vigore della presente legge, purchè sia in ogni caso assicurata al rapporto una ulteriore durata di almeno due anni, allo stesso canone.

Per i contratti di locazione e sublocazione soggetti a proroga legale si presume che, alla data di scadenza della proroga, sia trascorso un triennio di locazione; il canone per la residua durata del rapporto, in caso di mancato accordo tra le parti, è determinato dal Pretore.

Il canone per la residua durata del rapporto è soggetto alla revisione di cui all'articolo 2 della presente legge.

Art. 24.

(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. 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 o 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.