

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 4033

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori CARUSO Antonino, CUSIMANO,
MANTICA, BORNACIN, BATTAGLIA, BONATESTA, DEMASI,
FLORINO, PACE, MULAS, MONTELEONE, PASQUALI,
MAGGI, SPECCHIA e SILIQUINI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 20 MAGGIO 1999

Modifiche al Titolo I, Capo II, della legge 27 luglio
1978, n. 392, in materia di locazione di immobili urbani,
e all’articolo 80 del regio decreto 16 marzo 1942,
n. 267, in materia di fallimento

ONOREVOLI SENATORI. - Alla fine dello scorso anno è stata varata, con la legge 9 dicembre 1998, n. 431, una parziale riforma della legge, cosiddetta dell'equo canone, risalente al luglio 1978: cioè, ormai, ad oltre vent'anni fa.

Tale legge disciplinava ogni tipo di locazione, sia quelle afferenti gli immobili ad uso abitativo, sia quelle relative agli immobili destinati ad impieghi produttivi (ad uso industriale, commerciale, artigianale, professionale e turistico).

La riforma del dicembre dello scorso anno ha tuttavia riguardato solo le locazioni del primo tipo, cioè quelle pertinenti gli immobili ad uso abitativo, lasciando del tutto immutata la disciplina relativa ad ogni altra specie di immobile.

Il tempo trascorso dall'entrata in vigore di tale originaria disciplina, di sapore strettamente vincolistico, rende necessaria una rivisitazione della questione, che può essere operata sia in senso radicale, sia attraverso un controllo di attualità ed un tentativo di perfezionamento di ciascuna delle norme che la compongono.

Il presente disegno di legge si propone di muovere apertamente in tale seconda direzione, lasciando volutamente del tutto aperto il generale dibattito che ha luogo, sul tema della persistente (o meno) validità del sistema vincolistico a suo tempo introdotto dal legislatore.

Non si tratta di una scelta di campo, all'interno del citato dibattito, ma - assai più semplicemente - del consapevole perseguimento di un percorso legislativo del tutto distinto che, senza affrontare il nodo politico che è alla base del problema (mantenimento, o meno, di un regime vincolistico), si propone di quantomeno attualizzare l'esigenza di equo bilanciamento dei con-

trapposti interessi intorno ai quali ruota la disciplina dei contratti di locazione degli immobili adibiti alle attività produttive.

Il presente disegno di legge non può dunque essere letto per quello che non è, vale a dire la implicita condivisione del sistema in atto, ma piuttosto deve essere interpretato come un esercizio di modernizzazione di una serie di norme, fintanto che non risulterà maturo il tempo (ovvero consolidata la volontà politica) per pervenirne al definitivo superamento.

Il proposito ulteriore, cui il presente disegno di legge è sotteso, è inoltre quello di meglio definire alcuni aspetti della vigente normativa, su cui si sono aperte ampie casistiche giudiziarie, in molti casi con verdetti per nulla univoci, in modo da poter consegnare alle parti destinatarie del provvedimento la possibilità - quantomeno - di contare su maggiori certezze, cosicché il controllo giudiziario delle questioni divenga nuovamente circoscritto in ambiti strettamente fisiologici. Con il conseguente, significativo risparmio dei costi sociali e collettivi che la domanda di giustizia genera e, inoltre, con il correlativo risparmio dei costi che le parti in lite sono comunque chiamate a sopportare.

È opportuno un breve commento ai singoli punti dell'articolato.

L'articolo 1 incide sull'ultima parte dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che prevede i casi (e le condizioni) in cui il conduttore può recedere dal contratto con il semplice preavviso di sei mesi.

Il testo originario della norma si limita a prevedere che ciò possa avvenire nel caso in cui siano ricorrenti «gravi motivi», l'individuazione dei quali è rimessa al giudice, con ogni discendente possibilità di disomo-

geneità delle relative decisioni, quindi di ingiustizia, pur in costanza di situazioni di fatto fra loro analoghe.

Le modifiche ora proposte non mutano l'impostazione principale della questione, sembrando invero problematico il tentativo di più puntuale individuazione delle singole fattispecie legittimanti il recesso, ma introducono due elementi nuovi: da una parte il diritto del locatore di vedersi corrispondere un'indennità pari a sei mesi del canone (in aggiunta al già previsto diritto ad un preavviso anch'esso di sei mesi) e, dall'altra, l'avvenuta costituzione di un deposito infruttifero a sue mani di pari importo.

La nuova norma dispone analogamente con riferimento all'ulteriore ipotesi innovativamente prevista, che è quella del recesso del conduttore in qualunque momento, a prescindere dalla sussistenza di gravi motivi, a fronte del pagamento (a prescindere dal preavviso da comunicare comunque al locatore) di un'indennità pari a dodici mesi del canone di locazione.

In definitiva, la nuova impostazione della norma, coordinatamente con la parte originaria che sopravvive alle modifiche, prevede tre casi di recesso del conduttore:

a) per facoltà contrattualmente prevista sin dall'origine (comma settimo);

b) per la sussistenza di gravi motivi, con l'obbligo di corrispondere un indennizzo pari a sei mesi del canone (comma ottavo);

c) in qualunque caso, con l'obbligo di corrispondere un indennizzo doppio rispetto al caso precedente (comma nono).

Il recesso del conduttore è tuttavia previsto come ammissibile, nei casi di cui alle lettere *b)* e *c)*, solo a condizione che questi abbia unilateralmente provveduto, dopo la conclusione del contratto (ovvero sia stato così stabilito all'atto della sua stipulazione), alla costituzione di un deposito infruttifero a mani del locatore, aggiuntivo rispetto al deposito cauzionale previsto nell'articolo 11.

La nuova norma, in tutta evidenza, tempera gli effetti del recesso del conduttore nei confronti del locatore (soggetto «incolpevole» nella vicenda) e pressoché esclude l'accesso ad un sempre incerto controllo giudiziario di tale tipo di vicende.

L'articolo 2 propone alcune modifiche al vigente testo dell'articolo 34, in tema di «indennità per la perdita dell'avviamento» e contiene, altresì, un rilevante elemento di novità che è costituito dalla radicale innovazione del sistema della prelazione, rispetto a quanto ora previsto nell'articolo 40 della stessa legge n. 392 del 1978 (di cui è stabilita l'abrogazione con l'articolo 10 del disegno di legge), attribuita al conduttore in caso di nuova locazione dell'immobile.

I commi 2, 3 e 9 disciplinano le modalità di comunicazione, da parte del locatore, della volontà di stipulare contratto di locazione a nuove condizioni e le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

Oltre ad aggiornare il vigente articolo 34 con riferimento al principio stabilito dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 542 del 14 dicembre 1989, il nuovo testo contiene, altresì, ulteriori modifiche che riguardano, invece e propriamente, il sistema delle indennità.

Ferme le eccezioni già originariamente previste, in costanza delle quali non compete alcuna indennità, l'indennità di avviamento è stabilita in un importo pari a ventiquattro volte l'ultimo canone corrisposto, se l'immobile - nei diciotto mesi successivi al rilascio - è venduto o viene direttamente utilizzato dal locatore o da suoi prossimi congiunti.

L'indennità è invece stabilita in ventiquattro volte il nuovo canone di locazione concordato per l'immobile, se questo è - nei diciotto mesi successivo al rilascio - dato in affitto a terzi (l'indennità non potrà in ogni caso essere inferiore a quella prevista nel caso precedente, aumentata del venticinque per cento, il che pure è previsto avvenga nel caso di cessione dell'immobile in comodato).

La finalità di quest'ultima modifica è assai evidente, mirando - da una parte - a favorire il proseguimento della locazione da parte del conduttore (il locatore sarà chiamato, al momento del rinnovo contrattuale, a considerare il vantaggio della continuità della locazione che non gli genera perdite di canone per il tempo in cui l'immobile rimane in attesa di essere nuovamente dato in locazione) e - dall'altra parte - consente tuttavia allo stesso di liberamente disporre della sua proprietà.

Le modifiche contenute nei commi successivi hanno semplicemente la finalità di adeguare il sistema già prima previsto, rispetto alle modifiche introdotte nella prima parte, oltre che di sanzionare il mancato rispetto da parte del locatore delle previsioni contenute nei commi 2 e 9.

Il comma 13 sanziona, infine, con la perdita delle indennità previste per il conduttore, la condotta di quest'ultimo, qualora egli non rilasci l'immobile nel momento in cui il rilascio stesso è disposto dal giudice.

L'articolo 3 incide profondamente sulla disciplina della sublocazione e della cessione del contratto di locazione (articolo 36 della legge n. 392 del 1978) o, per meglio dire, sulle relative conseguenze che ricadono sulle parti e, in particolare, sul cedente nel caso di inadempimento del cessionario.

Il termine assegnato al locatore per opporsi alla cessione, in costanza di giustificati (e non più «gravi») motivi è aumentato a sessanta giorni.

Il cedente resta obbligato, per il caso di inadempimento del cessionario, qualora non sia espressamente liberato dal locatore (così come è ora), oppure nel caso in cui non provveda - analogamente a quanto previsto con riferimento al recesso del conduttore - alla costituzione, a titolo cauzionale, di un deposito infruttifero aggiuntivo, pari a dodici mensilità del canone.

Il comma 4 del nuovo testo dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978 esamina innovativamente l'ipotesi di più cessioni del contratto che si succedano nel tempo, stabilendo che il contratto di locazione sia risol-

to, in danno del cessionario che non provveda alla costituzione del detto deposito infruttifero, allorché lo stesso sia stato disposto dal cedente cui al locatore è fatto carico di restituirlo.

È poi previsto il caso di liberazione del cedente, qualora il locatore non gli dia tempestiva comunicazione dell'inadempimento del cessionario ovvero rimanga inattivo di fronte a questi, omettendo di avviare le necessarie azioni giudiziarie per la risoluzione del contratto.

L'ultimo comma estende, infine, al cedente le previsioni contenute nell'articolo 1948 del codice civile, in tema di obbligazioni del fideiussore del fideiussore. Il caso si riferisce, in tutta evidenza, alle sole ipotesi di cessioni plurime del contratto.

La finalità delle modifiche apportate alla norma è, anche in questo caso, assai evidente: da una parte esse tendono ad «alleggerire» la posizione del cedente del contratto di locazione (si rammenta che la cessione può avvenire solo se, insieme al contratto, è ceduta anche l'azienda) con l'effetto di favorire la continuità delle attività produttive, indipendentemente da chi ne è gestore, mentre - dall'altra - mirano a realizzare garanzie reali in capo al locatore, perché questi non abbia a subire pregiudizio dalla sostituzione del contraente.

L'articolo 4 modifica un solo comma dell'articolo 37 della legge n. 392 del 1978, in materia di successione nel contratto.

L'obiettivo è questa volta quello di tutelare il locatore per il caso che voglia imporsi allo stesso la prosecuzione del contratto in capo a soggetto diverso che, solo fittiziamente, è speso come associato al titolare del contratto che cessi l'attività per sopraggiunti limiti d'età o per morte.

Lo strumento impiegato è quello della duplice previsione della previa notifica al locatore del fatto che ulteriore soggetto, rispetto al titolare del contratto, svolga la propria attività nell'immobile locato e del fatto che tale attività abbia data da un tempo non inferiore a un anno, rispetto al mo-

mento in cui deve operarsi la successione nel contratto.

L'articolo 38 della legge n. 392 del 1978 riguarda il diritto di prelazione del conduttore, per l'acquisto dell'immobile locato, qualora lo stesso venga posto in vendita.

La vigente previsione è quella secondo cui il diritto può essere esercitato solo nel caso in cui l'immobile posto in vendita coincida esattamente con quello oggetto della locazione.

La stessa sembra essere inutilmente limitativa (per il locatore, che si determini a trasferire a titolo oneroso - ogni altro caso è e resta escluso - la proprietà dell'immobile locato, è del tutto indifferente che dello stesso si renda acquirente il conduttore, oppure un terzo) ed è allora proposto, con l'articolo 5, che il diritto di prelazione compete anche nel caso in cui oggetto della vendita non sia solo l'immobile locato, ma anche quello maggiore nel cui ambito quest'ultimo è collocato, a condizione che ne costituisca parte superiore a due terzi.

L'articolo 6 modifica le norme, contenute nell'articolo 39 della legge n. 392 del 1978, in materia di diritto del conduttore al riscatto (nei confronti dell'acquirente o suoi aventi causa) dell'immobile trasferito dal locatore, senza che questi gli abbia consentito di esercitare il diritto di prelazione.

Le innovazioni proposte riguardano il termine per esercitare la relativa azione, che è aumentato fino a tre anni nel caso in cui la conoscenza dell'avvenuto trasferimento da parte del conduttore abbia come origine la consultazione dei registri delle Conservatorie immobiliari e che è invece mantenuto nei sei mesi attualmente previsti, nel distinto caso in cui la notizia pervenga al conduttore dall'acquirente o dal venditore.

Nei successivi commi dell'articolo 39, nel nuovo testo che si propone, è specificamente prevista la modalità con cui il versamento del prezzo da parte del riscattante deve avvenire (a mani dell'acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, se lo stesso è così operato, ovvero mediante versamento in cancelleria prima

della trascrizione della sentenza che trasferisce la proprietà del bene); il termine entro in cui il detto versamento deve avvenire è mantenuto in tre mesi.

È innovativamente previsto che sia sospesa l'esecuzione degli eventuali provvedimenti di rilascio degli immobili, allorché ne sia in corso l'azione di riscatto: la relativa finalità è del tutto ovvia.

È infine prevista una particolare tassazione degli atti con cui è attuato il riscatto, in maniera che sembra più rispondente a principi di equità nei confronti dei soggetti che - senza apprezzabile loro responsabilità - si vengono a trovare nella condizione di subire la relativa azione.

La norma consente, peraltro, di ridurre consistentemente la discendente presumibile conflittualità «indotta» tra venditore ed acquirente.

L'articolo 7 modifica il solo secondo comma dell'articolo 42 della legge n. 392 del 1978 (Destinazione degli immobili a particolari attività), estendendo anche a tali ipotesi quanto previsto in materia di prelazione in caso di vendita dell'immobile oggetto della locazione.

Tale facoltà, come già sopra detto, non limita in alcuna sostanziale maniera il diritto del locatore e non si vede allora ragione perché la stessa non debba essere prevista.

La particolare natura dell'attività dei soggetti-conduttori considerati nell'articolo 42, ben nota al locatore sin dal momento della stipula del contratto di locazione, giustifica una normazione particolare delle ipotesi di recesso contrattuale da parte degli stessi.

L'articolo 8 modifica le norme riguardanti le modalità di rilascio (articolo 56 della legge n. 392 del 1978).

La principale innovazione è contenuta nel comma 1, di nuova introduzione, che stabilisce l'obbligo del giudice di stabilire la data del termine della locazione, nel caso in cui il giudizio verta sulla durata legale del contratto.

La finalità è quella di impedire che la potenzialmente lunga durata della causa, fe-

nomeno cui esercizio di realismo impone di prestare attenzione, determini approfittamenti e iniquità nei confronti di una delle parti.

La finalità è quindi quella di neutralizzare (come sempre dovrebbe essere) «l'effetto-giudizio».

I commi successivi ridisegnano le condizioni ed i termini in cui devono essere eseguiti i provvedimenti di rilascio, introducendo altresì il diritto del locatore di esigere un'indennità suppletiva di occupazione per il periodo successivo al provvedimento di rilascio. È fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, ma si introduce uno strumento tendenzialmente produttivo, ancora una volta, dell'effetto della auspicabile depressione della necessità di ricorso al controllo giudiziario.

L'articolo 9, infine, introduce larghe modificazioni - in marcato vantaggio per il locatore - nell'articolo 80 della legge fallimentare (regio decreto 16 marzo 1942, n. 267), anche questa ferma nel tempo ad oltre cinquant'anni fa.

L'attuale sistema prevede che, in caso di fallimento del conduttore, il curatore possa recedere dal contratto di locazione (che, dunque, continua ad avere efficacia) in qualunque momento, corrispondendo al locatore quello che la norma individua come «giusto compenso» cui è attribuito il privilegio speciale sul ricavato dei beni (eventualmente) contenuti all'interno dell'immobile.

Nella pratica si verifica che il locatore, del tutto incolpevole rispetto all'evento fallimentare, risulti essere soggetto tanto gravemente quanto ingiustificatamente penalizzato: sia in via assoluta, sia - e non si capisce perchè - rispetto agli altri creditori. La conclamata *par condicio* degli stessi, principio invocato tutte le volte che ciò convenga, sembra applicarsi a chiunque, meno che al locatore, il quale - già essendo, nella maggior parte dei casi, titolare di credito per canoni scaduti e per spese non rimborsate - viene costretto alla prosecuzione di un rapporto contrattuale con un soggetto

che è abilitato, in forza di legge, a stabilire - lui solo - le regole del contratto: utilizzerà l'immobile per quanto tempo gli convenga e pagherà il corrispettivo che riterrà equo.

Questa, nei fatti, la situazione attuale: non giustificata e non giustificabile, nemmeno attraverso l'affermato interesse pubblico del sistema concorsuale.

Le modifiche proposte sono, viceversa, destinate a determinare la seguente situazione concreta:

1) il contratto si scioglie con il fallimento del conduttore, a meno che il curatore non dichiari di volerlo proseguire entro un termine (si è ritenuto che potesse essere ragionevolmente così determinato) di centoventi giorni dalla sentenza dichiarativa del fallimento;

2) in tal caso il curatore assumerà i medesimi obblighi che facevano capo al fallito;

3) se il curatore non vorrà avvalersi della facoltà di cui sopra, egli dovrà rilasciare l'immobile entro il suddetto termine massimo, corrispondendo al locatore per il periodo di durata dell'occupazione un giusto compenso;

4) se il curatore non vi provvederà resterà ferma la facoltà del locatore di agire per il rilascio dell'immobile (il contratto - si ricorda - è sciolto al momento della sentenza dichiarativa del fallimento), ma egli avrà anche diritto a vedersi corrisposta un'indennità d'occupazione decorrente da tale data e pari ad una volta e mezzo il canone vigente;

5) il locatore avrà facoltà di compensare le somme a suo credito con la cauzione a sue mani (la modifica risolve in radice il problema dell'ondivaganza giurisprudenziale sul punto);

6) le somme dovute dal fallimento al locatore non saranno più assistite da privilegio speciale (su beni che, nella maggioranza dei casi, non esistono o hanno irrilevante valore), ma dovranno essere a questi pagate in prededuzione, in quanto spese so-

stenute dal curatore nell'interesse della massa dei creditori.

L'articolo 10 prescrive, infine, disposizioni transitorie finalizzate all'immediata entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche con riferimento ai contratti in corso al momento in cui la legge avrà efficacia, e cioè nel giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* così come è parso opportuno prevedere nel conclusivo articolo 11.

Il disegno di legge che è proposto all'esame del Senato non ha la presunzione, ovviamente, di aver affrontato tutte le questioni che discendono dal permanere della disciplina vincolistica, ma ha l'ambizione -

qualora non risulti preferibile il radicale superamento della stessa - di aprire una traccia di discussione per un percorso di maggiore equità di regolazione dei rapporti fra i cittadini, che la concreta esperienza ha dimostrato essere stati oggetto di un'elevatissima quantità di controversie giudiziali, con gravi e diretti costi per la collettività e con il non meno grave effetto della rilevante diminuzione del valore sociale della pacifica convivenza. E se un certo tipo di rapporti fra i cittadini è oggetto di sistematico controllo giudiziario, non vuol solo dire che lo stesso intrinsecamente rappresenta una sorta di «nervo scoperto», ma vuol anche dire inevitabilmente che vi è un difetto di fondo nella relativa regolamentazione.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifica dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. L'ultimo comma dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

«Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata, previa corresponsione al locatore di un'indennità pari a sei mesi del canone vigente al momento del recesso.

Il conduttore può altresì recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di sei mesi da comunicare con lettera raccomandata, previa corresponsione al locatore di un'indennità pari a dodici mesi del canone vigente al momento del recesso.

La facoltà prevista nei commi ottavo e nono del presente articolo può essere esercitata solo a condizione che, al momento della stipula del contratto, ovvero successivamente, il conduttore abbia provveduto alla costituzione, in aggiunta al deposito cauzionale di cui all'articolo 11, di un deposito infruttifero presso il locatore di importo rispettivamente pari a sei e dodici canoni mensili di locazione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di pagamento discendenti dal contratto».

Art. 2.

(Modifica dell'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

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

«Art. 34. - *(Diritto di prelazione e 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 a provvedimento della pubblica amministrazione o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate al primo comma, numeri 1) e 2), dell'articolo 27, ad un'indennità pari a 24 mensilità dell'ultimo canone corrisposto se, nei diciotto mesi successivi al rilascio, viene trasferita a titolo oneroso la proprietà dell'immobile oppure lo stesso non viene più concesso in locazione oppure viene adibito secondo quanto previsto al primo comma, lettere *a)* e *b)*, dell'articolo 29, oppure sussiste uno dei casi previsti nello stesso primo comma, lettere *c)* e *d)*, dell'articolo 29.

2. Il locatore, se intende invece nuovamente concedere in locazione l'immobile, deve darne avviso al conduttore entro sei mesi dopo la comunicazione di disdetta di cui all'articolo 28, primo comma, specificamente indicando le condizioni contrattuali proposte.

3. Al conduttore compete il diritto di prelazione per la stipulazione del nuovo contratto di locazione alle condizioni proposte, che egli deve esercitare a pena di decadenza entro tre mesi dal ricevimento dell'avviso di cui al comma 2, dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

4. Se l'immobile, fuori dai casi previsti al comma 1 e nei diciotto mesi successivi al rilascio, non avendo il conduttore esercitato il diritto di prelazione per la stipulazione di nuovo contratto di locazione, viene concesso in locazione a terzi, l'indennità è pari a 24 mensilità del canone pattuito nel nuovo contratto e non può comunque essere inferiore a quella prevista nel comma 1, aumentata del 25 per cento.

5. L'indennità è pari a quella prevista nel comma 1, aumentata del 25 per cento, se l'immobile, al di fuori dei casi previsti nello stesso comma, è concesso in como-

dato gratuito nei diciotto mesi successivi al rilascio.

6. Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di una attività affine a quella, o ad una di quelle già esercitate dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro diciotto mesi dalla cessazione del precedente.

7. Il conduttore ha inoltre diritto ad un'indennità, ulteriore rispetto a quelle sopra previste, di importo pari a sei mensilità del canone pattuito nel contratto di locazione stipulato dal locatore con terzi, se questi non gli ha dato l'avviso previsto nei commi 2 e 9, ovvero di importo pari a sei mensilità del canone di locazione a lui richiesto con l'avviso di cui ai commi 2 e 9, se il contratto di locazione è stipulato con terzi prevedendo un canone diverso da quello comunicato.

8. Il diritto di prelazione compete al conduttore anche quando l'intendimento del locatore di concedere nuovamente in locazione l'immobile sia comunicato dopo il termine previsto dal comma 2 o entro i diciotto mesi dal momento della cessazione del contratto per fatto non a lui imputabile.

9. Nel caso di cui al comma 8, il locatore è tenuto a darne avviso al conduttore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento; si applicano le disposizioni contenute nei commi 3, 4 e 7.

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

11. L'indennità di cui al comma 6 e la differenza tra l'ammontare dell'indennità spettante a norma del comma 1 e quella spettante a norma dei commi 4 o 5 devono essere corrisposte all'inizio del nuovo esercizio.

12. Le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente, nel giudizio di accertamento del diritto alla indennità per la perdita dell'avviamento e in quello per la deter-

minazione della stessa, l'entità della somma offerta o reclamata a tale titolo. A fronte della corresponsione dell'importo indicato dal conduttore, ovvero di quello offerto dal locatore aumentato di un quarto in via provvisoria, salvo conguaglio all'esito del giudizio, il giudice ordina l'immediata esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

13. Al conduttore che non rilasci l'immobile al momento della cessazione del contratto, nei casi previsti al comma 4, ovvero, in pendenza del giudizio di cui al comma 12, alla data stabilita dal giudice, non competono le indennità previste ai commi 4, 5 e 6. È fatto salvo il diritto del locatore di procedere per il risarcimento del maggior danno».

Art. 3.

(Modifica dell'articolo 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. L'articolo 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 36. - *(Sublocazione e cessione del contratto di locazione)*. - 1. Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme rispettivamente locata o ceduta l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Il locatore può opporsi, per giustificati motivi, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

3. Nel caso di cessione del contratto di locazione, il cedente è liberato da ogni obbligo inerente il contratto di locazione, se il locatore vi consente con atto scritto o se è a questi versato, da lui o dal cessionario, a titolo di deposito infruttifero e in aggiunta all'eventuale cauzione prestata, un importo pari ad una annualità dell'ultimo canone corrisposto. L'importo è restituito dal locatore a colui che ne ha fatto versamento al termine della lo-

cazione, detratte le somme che gli sono eventualmente dovute.

4. Nel caso di cessioni successive del contratto di locazione, il locatore è tenuto a restituire a colui che gliel'ha corrisposto l'eventuale importo ricevuto a titolo di deposito ed ha diritto di richiedere al cessionario del contratto un importo pari ad un'annualità del canone vigente a titolo di nuovo deposito. Qualora il nuovo deposito non sia costituito a mani del locatore entro il termine di quindici giorni dalla richiesta avanzata dal locatore stesso con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il contratto di locazione è risolto.

5. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha ricevuto l'importo di cui al comma 4 a titolo di deposito e se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

6. Il cedente è tuttavia in ogni caso liberato se il locatore non gli dà comunicazione dell'inadempimento del cessionario, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare entro quindici giorni dal momento in cui questo ha luogo, e se il locatore non procede, entro lo stesso termine, all'azione giudiziaria per la risoluzione del contratto.

7. Il cedente che è chiamato a rispondere per l'inadempimento del cessionario ha facoltà di recedere, in luogo di questi, dal contratto alle stesse condizioni previste nell'articolo 27, comma settimo.

8. Nel caso di cessioni successive del contratto di locazione, il primo cedente ed i successivi sono obbligati verso il locatore nei limiti previsti dall'articolo 1948 del codice civile».

Art. 4.

(Modifica dell'articolo 37 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. Il terzo comma dell'articolo 37 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Se l'immobile è adibito all'uso di più artigiani, professionisti o commercianti e

uno solo di essi è titolare del contratto, gli succedono, in caso di sua cessazione dell'attività per sopraggiunti limiti di età, ovvero in caso di sua morte, in concorso con gli altri aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti, del cui svolgimento di attività nell'immobile locato sia stata data comunicazione al locatore almeno dodici mesi prima».

Art. 5.

(Modifica dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. Il primo comma dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, ovvero una porzione immobiliare di cui l'immobile locato, comprese le sue pertinenze, costituiscano oltre i due terzi, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario».

Art. 6.

(Modifica dell'articolo 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. L'articolo 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 39. - (*Diritto di riscatto*). - 1. Quando il locatore non provveda alla notificazione di cui all'articolo 38, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro trentasei mesi dalla trascrizione del contratto, ovvero entro sei mesi dal momento in cui il trasferimento gli è comunicato dall'acquirente o dal venditore dopo che lo stesso è avvenuto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

2. Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di due mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza di trattazione del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o il successivo avente causa comunichi, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto.

3. Se, per qualsiasi motivo, l'acquirente o il successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di due mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

4. La sentenza di cui al comma 3 trasferisce la proprietà dell'immobile oggetto del riscatto in capo all'avente diritto e stabilisce che il trasferimento abbia efficacia all'atto del versamento delle somme da questi dovute.

5. Il versamento del prezzo deve avvenire, a mani dell'acquirente o del successivo avente causa, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile in capo a colui che esercita il diritto di riscatto, ovvero mediante deposito a mani del cancelliere del giudice che ha pronunciato la sentenza di cui al comma 3.

6. Il decorso del termine di cui al comma 2 è sospeso, qualora la stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile in capo a colui che esercita il diritto di riscatto non possa essere eseguita per fatto imputabile all'acquirente o al suo successivo avente causa.

7. L'esecuzione dell'eventuale provvedimento di rilascio dell'immobile è sospesa in pendenza del giudizio di cui al comma 2.

8. In caso di mancato versamento delle somme dovute, entro il termine stabilito al comma 3, il riscatto dell'immobile non ha più luogo ed il giudice dispone con ordinanza la eventuale cancellazione della trascrizione nei registri immobiliari della relativa domanda.

9. L'atto di trasferimento dell'immobile in capo a colui che esercita il diritto di riscatto non è soggetto a tassa di registro, ma al prezzo che questi deve versare all'acquirente o al suo successivo avente causa è ag-

giunto un importo pari a quello che fu versato dall'acquirente a tale titolo a seguito della stipula dell'atto di acquisto».

Art. 7.

(Modifica dell'articolo 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. Il secondo comma dell'articolo 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32, 34, commi 2, 3, 7, 8 e 9, 38, 39 e 41 nonché le disposizioni processuali di cui al capo III del presente titolo, ed il preavviso per il rilascio di cui all'articolo 28. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno dodici mesi da comunicare al locatore con lettera raccomandata».

Art. 8.

(Modifica dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. L'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 56. - *(Provvedimenti riguardanti il rilascio)*. - 1. Il giudice, con la sentenza con cui è definito in primo grado il giudizio di accertamento della durata legale del contratto di locazione, stabilisce in ogni caso la data di termine della stessa, pronunciando in via d'equità tenuto conto della durata complessiva della locazione, della durata del giudizio, del canone effettivamente corrisposto dal conduttore e della eventuale obiettiva esigenza del locatore di urgentemente conseguire la piena disponibilità dell'immobile locato anche al di fuori dei casi previsti dall'articolo 29.

2. Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle condizio-

ni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi. Il termine può essere fissato in via eccezionale sino a diciotto mesi, se concorra una delle seguenti condizioni:

a) il conduttore, il coniuge o la persona con lui stabilmente convivente da oltre due anni abbiano età superiore ad anni settantacinque;

b) il conduttore non abbia persone con sé stabilmente conviventi e disponga di un reddito annuo non superiore a lire diciotto milioni;

c) il nucleo familiare del conduttore disponga di un reddito complessivo annuo non superiore a lire trentasei milioni;

d) il conduttore o altra persona con lui stabilmente convivente da oltre un anno sia disabile o abbia necessità di cure che possano essere più utilmente prestate nell'immobile locato;

e) in ogni altro caso particolare accertato dal giudice che deve pronunciare provvedimento specificatamente motivato per ragioni coerenti con quelle di cui alle lettere precedenti.

3. Qualora il provvedimento di rilascio riguardi un immobile adibito alle attività di cui all'articolo 27, primo comma, numeri 1) e 2), le disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo si applicano solo nel caso in cui sia pattuito l'utilizzo dell'immobile o questo sia comunque utilizzato dal conduttore anche a fini abitativi e questi abbiano caratteri di prevalenza.

4. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55 per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

5. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

6. Dalla data in cui è assunto il provvedimento di rilascio, ovvero dalla data di scadenza del contratto, se anteriore a quella del provvedimento di rilascio, il conduttore deve corrispondere al locatore a titolo di indennità suppletiva di occupazione un importo aggiuntivo pari alla metà del canone di locazione in quel momento dovuto. È tuttavia fatto salvo il diritto del locatore di procedere per il risarcimento del maggior danno».

Art. 9.

(Modifica dell'articolo 80 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267)

1. L'articolo 80 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è sostituito dal seguente:

«Art. 80. - (*Contratto di locazione di immobili*). - 1. Il fallimento del locatore, salvo patto contrario, non scioglie il contratto di locazione di immobili, ma il curatore subentra nel contratto.

2. In caso di fallimento del conduttore, il contratto si scioglie, salvo che il curatore comunichi al locatore, a pena di decadenza entro il termine di centoventi giorni dal deposito della sentenza di fallimento, la volontà di subentrare nel contratto.

3. Il curatore, se non subentra nel contratto, deve rilasciare l'immobile locato entro il termine massimo di cui al comma 2, corrispondendo al locatore un giusto compenso che, nel dissenso fra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati, in misura non inferiore al canone di locazione vigente al momento della sentenza dichiarativa del fallimento.

4. Il locatore ha diritto, in caso di mancato rilascio dell'immobile entro il termine di cui al comma 3 e per tutto il tempo durante il quale dura l'occupazione dell'immobile, al rimborso delle spese eventualmente sostenute per la gestione dell'immobile e ad un indennizzo pari al canone che avrebbe dovuto essergli cor-

risposto nel caso previsto al comma 2, aumentato della metà.

5. Il locatore ha facoltà, dandone comunicazione al curatore con lettera raccomandata, di compensare le somme che gli sono dovute per effetto di quanto previsto nel presente articolo con quelle da lui detenute anche a titolo di deposito cauzionale.

6. Le somme dovute al locatore per effetto di quanto previsto nel presente articolo, detratte quelle che sono state eventualmente oggetto di compensazione a norma del comma 5, costituiscono spese per l'amministrazione del fallimento o per la continuazione dell'esercizio dell'impresa e sono erogate allo stesso a norma dell'articolo 111, primo comma, numero 1) ».

Art. 10.

(Disposizioni transitorie)

1. L'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è abrogato.

2. Le disposizioni contenute nella presente legge si applicano anche ai contratti in corso alla data della sua entrata in vigore, fatti salvi gli effetti dei provvedimenti giudiziari passati in giudicato prima di tale data.

Art. 11.

(Entrata in vigore della legge)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

