

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 4521

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore VENTUCCI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 MARZO 2000

—————

Modifiche ed integrazioni della legge 27 luglio 1978, n. 392,
concernente la disciplina delle locazioni ad uso diverso da
quello abitativo

—————

ONOREVOLI SENATORI. - In attesa di una legge quadro che disciplini in maniera sistematica le disposizioni del settore delle locazioni ad uso abitativo e non, la presente proposta di legge è intesa ad integrare ed a modificare la legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte - capo II - che attiene alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

La necessità di un intervento legislativo è ampiamente avvertita non solo in tutti quei settori che utilizzano immobili ad uso professionale, commerciale, industriale e di interesse turistico e alberghiero, ma anche dal Parlamento, dal Governo e dalle singole forze politiche italiane.

Trattasi di un vastissimo comparto rimasto anchilosato ed ingessato, perché gli strumenti vigenti si presentano non sufficientemente adeguati ad un così ampio settore del nostro sistema produttivo.

Tale situazione pregiudica la sana conduzione delle aziende, vanifica il valore dell'avviamento commerciale, il lavoro profuso dagli imprenditori e gli investimenti effettuati.

L'intervento del legislatore è avvalorato dalla constatazione che gran parte degli esercenti non è proprietario dei locali in cui svolge la propria attività.

Le modifiche ed integrazioni che si propongono alla legge n. 392 del 1978 sono dettate anche da diversi fattori:

a) la mancanza di certezza da parte degli esercenti per gli aumenti di canone richiesti alla scadenza del contratto (si parla di un contratto su tre nelle grandi città);

b) l'esiguità dell'indennità di avviamento, pari a 18 mensilità, incoraggia il locatore a rimborsare il conduttore ed a non rinnovare i contratti e, di converso, a chiedere ai nuovi affittuari «buone entrate» ben maggiori delle indennità.

Questa facilità di recesso dai contratti e l'esiguità dell'indennità contribuiscono a generare una forte turbativa nel comparto produttivo dei commercianti e delle piccole e medie imprese ed hanno un peso notevole sul fronte occupazionale.

Questa incertezza sull'importo del canone al rinnovo del contratto di locazione dovuta all'esiguità dell'indennità di avviamento finisce per essere causa determinante sulle sorti di tante attività commerciali e professionali interessate.

Basti pensare che tra il 1992 ed il 1997 gli esercizi commerciali al minuto in sede fissa sono scesi da 762.000 a poco meno di 530.000, dato che corrisponde ad oltre 230.000 attività chiuse, pari ad una diminuzione del 31 per cento. Si prevede inoltre che entro la fine del 2000 i negozi dovrebbero arrivare a circa 420.000, ciò vuol dire che altre 100.000 aziende sono destinate ad una imminente chiusura.

Vi è pertanto la necessità che alcuni istituti - la durata delle locazioni, il rinnovo contrattuale, la disdetta, il diniego di rimborso alla prima scadenza - siano modificati per non penalizzare maggiormente i piccoli e medi commercianti ed imprenditori.

Il disegno di legge vuole rafforzare principalmente l'istituto dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, commisurandolo ai valori di mercato in modo da evi-

tare richieste pretestuose ed impedire che l'esiguità dell'importo corrisposto dal locatore immediatamente favorisca il riciclaggio di ingenti capitali di non chiara provenienza richiedendo ai nuovi affittuari «buone entrate» ben maggiori delle 18 mensilità per la indennità di avviamento.

Il disegno di legge si compone di cinque articoli. Il primo disciplina la durata della locazione; il secondo regola la rinnovazione e la disdetta del contratto; il terzo fa riferimento alla indennità per la perdita del-

l'avviamento; il quarto disciplina il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e il quinto articolo detta norme transitorie.

In attesa che la problematica delle locazioni ad uso non abitativo trovi un suo più adeguato quadro normativo di riferimento per avvicinare il sistema italiano a quello degli altri paesi europei e quindi ci si diriga verso una liberalizzazione effettiva del mercato, questa proposta vuole essere solo un momento transitorio per non turbare ulteriormente il settore interessato.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

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 non può essere inferiore a otto anni se gli immobili sono adibiti a una delle attività di seguito indicate:

- a) industriali, commerciali e artigianali;
- b) di interesse turistico di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

2. Per i contratti di locazione relativi a immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo diversa da quelle elencate al comma 1, la durata della locazione non può essere inferiore a otto anni.

3. La durata della locazione non può essere inferiore a dieci anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiera.

4. Se non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi 1, 2 e 3.

5. Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatto richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di otto anni consecutivi o di dieci se si tratta di utilizzazione alberghiera.

6. È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera rac-

comandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione».

Art. 2.

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 urbani nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi 1 e 2 dell'articolo 27 il contratto si rinnova tacitamente di otto anni in otto anni e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere di dieci anni in dieci anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente, nel primo caso, almeno dodici mesi e, nel secondo caso, almeno trentasei mesi prima della scadenza.

2. La disdetta non produce effetto se in essa il locatore non dichiara l'uso che intende fare dell'immobile e, ove vi sia stata trattativa finalizzata al rinnovo della locazione, l'importo del relativo canone e le altre condizioni proposte al conduttore. Il contratto è rinnovato se il conduttore, entro la data di scadenza dello stesso, comunica all'altra parte di accettare il canone e le altre condizioni indicate nella disdetta.

3. La disdetta non produce effetto nell'ipotesi in cui l'uso dichiarato dal locatore sia in contrasto con la vigente normativa urbanistica ed edilizia.

4. Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di otto o dieci anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29, con le modalità e i termini ivi previsti.

5. Per gli immobili situati in zone di rilevante interesse storico, culturale, archeologico, artistico, architettonico, paesaggistico o ambientale, o comunque nei quali si siano svolte da non meno di trenta anni le attività indicate nei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 27,

purché aventi particolare rilievo dal punto di vista delle tradizioni locali, la rinnovazione del contratto può essere negata esclusivamente se l'immobile viene adibito all'esercizio della medesima attività».

Art. 3.

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

«Art. 34. - (*Indennità per la perdita dell'avviamento*). - 1. In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a provvedimenti della pubblica amministrazione ovvero a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, il conduttore ha diritto a una indennità. Per le attività di cui all'articolo 27, commi 1 e 2, tale indennità è pari a quarantotto mensilità del canone indicato dal locatore nella disdetta prevista dall'articolo 28 o, in subordine, del maggiore importo risultante dalle offerte comunicate dal locatore ai sensi dell'articolo 40, comma 1, ovvero pari a settantadue mensilità dell'ultimo canone corrisposto aumentato del 20 per cento; per le attività alberghiere l'indennità è pari a settantadue mensilità degli importi come sopra determinati.

2. Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari alla metà di quelle previste al comma 1, qualora l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della medesima attività esercitata dal conduttore uscente e ove il nuovo esercizio venga iniziato entro tre anni dalla cessazione del precedente.

3. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al comma 1. Se l'esecutato contesta il pagamento e non vi sia documentazione certa

del contrario, l'ufficiale giudiziario non inizia o, se iniziata, non prosegue, l'esecuzione, chiedendo al pretore gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'articolo 610 del codice di procedura civile. L'indennità di cui al comma 2 deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

4. Sino all'avvenuto pagamento delle indennità, il conduttore ha titolo per continuare a svolgere la propria attività nell'immobile.

5. La morosità del conduttore nel pagamento del canone o degli oneri accessori può essere sanata in sede giudiziale per non più di una volta se il conduttore alla prima udienza versa l'importo per tutti i canoni dovuti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

6. Nel giudizio relativo alla spettanza e alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente l'entità della somma reclamata e offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile».

Art. 4.

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

«Art. 40. - (*Diritto di prelazione in caso di nuova locazione*). - 1. Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare al conduttore le offerte ricevute, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno centottanta giorni 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 a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

3. Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme di cui al comma 1, ed entro centottanta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al medesimo comma 1, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

4. Il conduttore conserva il diritto di cui al comma 3 anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro tre anni, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile dichiarando di non volerlo locare a terzi e, di contro, lo abbia concesso in locazione entro i tre anni successivi».

Art. 5.

1. Le procedure di esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti a locali commerciali e a pubblici esercizi sono sospese per un periodo di due anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica alle procedure di sfratto per morosità.

3. I contratti di locazione di cui all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, in scadenza alla data di entrata in vigore della presente legge, sono rinnovati per due anni a decorrere da tale data. A decorrere dal terzo mese successivo a quello della data di entrata in vigore della presente legge, il locatore ha facoltà di richiedere un aumento del canone di locazione in misura non superiore al 10 per cento annuo per il restante periodo successivo alla scadenza per la durata di cui al primo periodo.