

SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 2165)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal **Presidente del Consiglio dei Ministri**

(CRAXI)

e dal **Ministro dei Lavori Pubblici**

(NICOLAZZI)

di concerto col **Ministro del Tesoro**

(GORIA)

col **Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato**

(ZANONE)

col **Ministro di Grazia e Giustizia**

(ROGNONI)

e col **Ministro per i Beni Culturali e Ambientali**

(GULLOTTI)

(V. Stampato Camera n. 4243)

approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 28 gennaio 1987

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 29 gennaio 1987*

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832, recante misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

DISEGNO DI LEGGE**ART 1.**

1. Il decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832, recante misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è convertito in legge con le seguenti modificazioni:

All'articolo 1 è aggiunto, in fine, il seguente capoverso:

«Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di cui all'articolo 27, primo comma, che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di attività professionali e di attività di cui all'articolo 42. In tali casi, il compenso spettante al conduttore ai sensi dei precedenti commi sesto, ottavo e nono, è limitato a dodici mensilità. Il compenso non è dovuto qualora il locatore intenda ottenere la disponibilità dell'immobile per i motivi di cui all'articolo 29».

Dopo l'articolo 3, è aggiunto il seguente:

«ART. 3-bis. — 1. All'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni ed integrazioni, dopo la lettera *l*), è aggiunta la seguente:

“*l-bis*) le indennità ed i compensi dovuti dal locatore al conduttore a titolo di perdita di avviamento commerciale, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, che siano stati corrisposti a seguito della cessazione di contratti di locazione di immobili destinati ad usi diversi da quello di abitazione privata”.

2. All'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni ed integrazioni, la lettera *b*) è sostituita dalla seguente:

“*b*) indennità percepite per la perdita di avviamento commerciale, in applicazione

della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, nonché compensi comunque fissati dalla legge per cessazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad usi diversi da quello di abitazione».

L'articolo 4 è sostituito dal seguente:

«ART. 4. — 1. Al fine di tutelare le tradizioni locali ed aree di particolare interesse del proprio territorio, i comuni possono stabilire voci merceologiche specifiche nell'ambito delle tabelle di cui all'articolo 37 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e nuove classificazioni in deroga a quelle previste dall'articolo 3 della legge 14 ottobre 1974, n. 524, nonché, limitatamente agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici ed alle imprese artigiane, le attività incompatibili con le predette esigenze.

2. I comuni accertano altresì le attività svolte negli esercizi compresi nelle suddette aree e confermano le autorizzazioni in sede di vidimazione annuale nei limiti delle attività effettivamente in atto alla data di entrata in vigore del presente decreto».

Dopo l'articolo 4, è aggiunto il seguente:

«ART. 4-bis. — 1. Non sono soggetti a provvedimenti di rilascio quegli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali che ne prescrive l'inamovibilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista (pittori, scultori, architetti) a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario».

ART. 2.

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

Decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 286 del 10 dicembre 1986 ().*

TESTO DEL DECRETO-LEGGE

Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di emanare disposizioni in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 4 dicembre 1986;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri del tesoro, dell'industria, del commercio e dell'artigianato, di grazia e giustizia e per i beni culturali e ambientali;

EMANA

il seguente decreto:

ARTICOLO 1.

1. L'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«ART. 69. — (*Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale*). — Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui agli articoli 67 e 71 della presente legge, il locatore comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 28 febbraio 1987, se ed a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile.

L'obbligo ricorre anche quando il locatore non intende proseguire nella locazione per i motivi indicati all'articolo 29.

(*) V. inoltre il successivo Avviso di rettifica pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 288 del 12 dicembre 1986.

TESTO COMPRENDENTE LE MODIFICAZIONI
APPORTATE DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

ARTICOLO 1.

1. *Identico:*

«*Identico.*

Identico.

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo.

Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'articolo 40 (*).

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 24 mensilità, ovvero a trenta per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione il conduttore può, entro trenta giorni dalla comunicazione del locatore o in mancanza di questa, se dovuta, dalla scadenza del termine di cui al primo comma, offrire un nuovo canone, impegnandosi a costituire, all'atto del rinnovo e per la durata del contratto, una polizza assicurativa oppure una fidejussione bancaria per una somma pari a 12 mensilità del canone offerto.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione sulla base delle condizioni offerte, al conduttore è dovuta l'indennità per l'avviamento commerciale nella misura di 24 mensilità, ovvero di 30 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone offerto ai sensi del comma precedente.

In mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonchè nei casi di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'articolo 29 salvo quelli di cui al primo comma, lettera a), è dovuta l'indennità per avviamento commerciale nella misura di 21 mensilità, ovvero di 25 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. In caso di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'articolo 29, primo comma, lettera a), la predetta indennità è calcolata con riferimento al canone corrisposto. L'indennità dovuta è complessivamente di 24 mensilità, ovvero di 32 per le locazioni con destinazione alberghiera, nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 34.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai precedenti commi sesto, ottavo e nono.

Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 40».

(Segue: Testo comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati)

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di cui all'articolo 27, primo comma, che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di attività professionali e di attività di cui all'articolo 42. In tali casi, il compenso spettante al conduttore ai sensi dei precedenti commi sesto, ottavo e nono, è limitato a dodici mensilità. Il

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

ARTICOLO 2.

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per i quali il termine fissato dal giudice è scaduto alla data di entrata in vigore del presente decreto, è effettuata dopo mesi nove, ovvero dopo mesi dodici per le locazioni con destinazione alberghiera, dal predetto termine fissato dal giudice ma, in ogni caso, non prima del 28 febbraio 1987.

2. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione per i quali il termine fissato dal giudice non è ancora scaduto alla data di entrata in vigore del presente decreto, è effettuata dopo mesi nove dalla data fissata dal giudice.

3. Le disposizioni dei commi 1 e 2 non si applicano ai provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore, nonchè nel caso di morosità intervenuta durante il periodo di cui ai medesimi commi.

4. Per il medesimo periodo, nei contratti di locazione o sublocazione il canone effettivamente corrisposto dal conduttore è aumentato, a richiesta del locatore, in misura non superiore al venticinque per cento.

5. Le disposizioni del comma 2 si applicano per una durata complessiva di mesi dodici dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

ARTICOLO 3.

1. A valere sulle disponibilità del fondo di cui all'articolo 6, primo comma, della legge 10 ottobre 1975, n. 517, modificato con legge 28 febbraio 1986, n. 41, è autorizzata la concessione di finanziamenti agevolati e di contributi in conto capitale per l'acquisto di immobili condotti in locazione ed adibiti ad attività commerciali da almeno dieci anni alla data di entrata in vigore del presente decreto.

2. I mutui agevolati ed i contributi in conto capitale sono pari, rispettivamente, al 50 ed al 20 per cento del prezzo pagato per l'acquisto dei locali. Per i mutui agevolati l'onere a carico degli operatori è pari al cinquanta per cento del tasso di riferimento stabilito dal Ministro del tesoro.

3. Il limite massimo del fido di cui al settimo comma dell'articolo 34 della legge 25 luglio 1952, n. 949, come sostituito dall'articolo 3 della legge 24 dicembre 1974, n. 713, è raddoppiato per la concessione di finanziamenti agevolati ai fini dell'acquisto di immobili condotti in locazione ed adibiti ad attività artigianali da almeno dieci anni alla data di entrata in vigore del presente decreto.

4. Le modalità per la concessione e l'erogazione delle predette agevolazioni sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'ar-

(Segue: *Testo comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

compenso non è dovuto qualora il locatore intenda ottenere la disponibilità dell'immobile per i motivi di cui all'articolo 29».

ARTICOLO 2.

Identico.

ARTICOLO 3.

Identico.

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

tigianato, con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

ARTICOLO 4.

1. Il Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, su motivata proposta del competente soprintendente o del comune interessato, dichiara con proprio decreto l'interesse culturale di aree comprese nei centri storici e determina, di concerto anche con il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato limitatamente agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici ed alle imprese artigiane, gli indirizzi ed i criteri per l'individuazione delle attività compatibili con le esigenze di tutela delle aree medesime.

2. Il decreto di cui al comma 1 è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ed è affisso all'albo pretorio del comune.

3. Entro trenta giorni dalla pubblicazione i comuni adottano le deliberazioni necessarie per l'attuazione degli indirizzi dei criteri enunciati nel decreto. A tal fine, anche in relazione alle esigenze ed alle tradizioni locali, con la medesima deliberazione, i comuni possono, nelle suddette aree, stabilire voci merceologiche specifiche nell'ambito delle tabelle di cui all'articolo 37 della legge 11 giugno 1971, n. 426, nonchè nuove classificazioni in deroga a quelle previste dall'articolo 3 della legge 14 ottobre 1974, n. 524.

(Segue: *Testo comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

ARTICOLO 3-bis.

1. All'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni ed integrazioni, dopo la lettera *l)*, è aggiunta la seguente:

«*l-bis*) le indennità ed i compensi dovuti dal locatore al conduttore a titolo di perdita di avviamento commerciale, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, che siano stati corrisposti a seguito della cessazione di contratti di locazione di immobili destinati ad usi diversi da quello di abitazione privata».

2. All'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni ed integrazioni, la lettera *b)* è sostituita dalla seguente:

«*b*) indennità percepite per la perdita di avviamento commerciale, in applicazione della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, nonchè compensi comunque fissati dalla legge per cessazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad usi diversi da quello di abitazione».

ARTICOLO 4.

1. Al fine di tutelare le tradizioni locali ed aree di particolare interesse del proprio territorio, i comuni possono stabilire voci merceologiche specifiche nell'ambito delle tabelle di cui all'articolo 37 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e nuove classificazioni in deroga a quelle previste dall'articolo 3 della legge 14 ottobre 1974, n. 524, nonchè, limitatamente agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici ed alle imprese artigiane, le attività incompatibili con le predette esigenze.

2. I comuni accertano altresì le attività svolte negli esercizi compresi nelle suddette aree e confermano le autorizzazioni in sede di vidimazione annuale nei limiti delle attività effettivamente in atto alla data di entrata in vigore del presente decreto.

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

4. La deliberazione di cui al comma 3 è comunicata al Ministero per i beni culturali e ambientali e diventa esecutiva, decorsi trenta giorni dalla ricezione, ove non venga annullata con decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, per difformità con gli indirizzi ed i criteri determinati con il decreto ministeriale di cui al comma 1.

5. I comuni accertano altresì le attività svolte negli esercizi compresi nelle aree individuate ai sensi del comma 1 e confermano le autorizzazioni in sede di vidimazione annuale nei limiti delle attività effettivamente in atto alla data di entrata in vigore del presente decreto, ovvero di quelle, eventualmente più ampie, di cui alle voci merceologiche stabilite con le modalità indicate al comma 3.

ARTICOLO 5.

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 9 dicembre 1986.

COSSIGA

CRAXI — NICOLAZZI — GORIA — ZANONE — ROGNONI — GULLOTTI

Visto, *il Guardasigilli*: ROGNONI

(Segue: *Testo comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

ARTICOLO 4-bis.

1. Non sono soggetti a provvedimenti di rilascio quegli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali che ne prescrive l'inalienabilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista (pittori, scultori, architetti) a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario.