

SENATO DELLA REPUBBLICA

III LEGISLATURA

(N. 1971-A-bis)

RELAZIONE DELLA 2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(GIUSTIZIA E AUTORIZZAZIONI A PROCEDERE)

(RELATORE BERLINGIERI)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

*approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 29 marzo 1962
(V. Stampati nn. 198, 240 e 1308)*

**d'iniziativa dei deputati RICCIO (198); FODERARO, CARCATERRA,
DOSI e ORIGLIA (240); ANGIOY e ROBERTI (1308)**

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 2 aprile 1962*

Comunicata alla Presidenza il 14 dicembre 1962

Tutela giuridica dell'avviamento commerciale

ONOREVOLI SENATORI. — In data 1° agosto 1958, su proposta dell'onorevole Riccio, era presentato alla Camera dei deputati il disegno di legge n. 198, avente ad oggetto la tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Altro consimile progetto di legge era presentato alla Camera il 6 agosto 1958, col n. 240, dai deputati onorevoli Foderaro, Carcaterra, Dosi, Origlia.

Infine, in data 11 giugno 1959, gli onorevoli Angioy e Roberti presentavano il disegno di legge n. 1308 alla Camera, con l'oggetto « Riconoscimento giuridico dell'avviamento commerciale ».

Tutti e tre detti disegni di legge erano approvati dalla Camera dei deputati nella seduta del 29 marzo 1962 in disegno di legge unificato, che era trasmesso alla Presidenza del Senato il 2 aprile 1962.

Esso oggi viene all'esame del Senato della Repubblica, col n. 1971 e col titolo « Tutela giuridica dell'avviamento commerciale ».

Prima di entrare nell'esame sostanziale del disegno di legge odierno, appare utile fare una premessa in ordine ai presupposti concettuali, fondamentali, che informano le norme sottoposte all'autorevole esame del Senato.

L'avviamento, come è noto, è l'attitudine dell'azienda a produrre utili: attitudine che è conseguenza della organizzazione dei fattori della produzione nell'azienda stessa.

L'avviamento è ritenuto esistente in ogni azienda, indipendentemente dalla sua gestione attiva, ed è considerato un elemento o qualità essenziale dell'azienda stessa, ed esiste fin dal momento in cui è costituita la azienda medesima, poichè questa fin da allora è idonea a produrre lucri ed ha una organizzazione. Il principio è stato affermato anche dalla Cassazione con sentenza del 16 maggio 1955, n. 1417.

Vigente il nuovo Codice, è stata sostenuta la classificazione dell'avviamento fra i beni immateriali sulla base della interpretazione di varie norme positive. Così gli articoli 2444 e 2427 del Codice civile relativi alla iscrizione in bilancio del valore dell'avviamento; le norme sulla concorrenza sleale e sui divieti

di concorrenza; l'articolo 2561, secondo comma, del Codice civile che impone all'usufruttuario di conservare la efficienza della organizzazione e degli impianti; le norme fiscali che assoggettano l'avviamento ad imposta; le norme della legislazione vincolistica che dispongono un compenso al conduttore alla scadenza della locazione.

Anche la legge della imposta patrimoniale dell'11 ottobre 1947, n. 1131, all'articolo 17 dispone che nella valutazione delle aziende industriali e commerciali si tiene conto dell'avviamento, senza pregiudizio della assoggettazione del medesimo alle imposte sul reddito.

Il regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3269, ha considerato come quota di patrimonio il valore dell'avviamento, accertabile ai fini della imposta successoria e quindi alla tassa di registro.

In Toscana fin dal 1300 gli Statuti delle mercanzie e delle arti contenevano norme che tutelavano l'interesse dei conduttori di stabili ad uso commerciale. E nel 1321 ciò fu ripetuto nel Breve dei Consoli della Corte dei Mercanti di Pisa, il quale puniva la concorrenza sleale e tutelava il conduttore commerciante.

Dette norme furono accolte dagli statuti di molti Comuni toscani, ed il diritto di avviamento fu anche riconosciuto nel Regno Sardo da un editto di Carlo Emanuele I.

Il regio decreto 3 aprile 1921, relativo alla proroga delle locazioni urbane, all'articolo 9 ed all'articolo 6 fa cenno all'avviamento stesso, che rientrò nella legge sui fitti in data 23 maggio 1950, n. 253, ma sempre in forma eccezionale.

Nella Repubblica italiana il riconoscimento giuridico dell'avviamento è stato parziale ed occasionale.

Invece in molte altre Nazioni l'avviamento commerciale trova pieno riconoscimento.

In Inghilterra nel 1927 fu disposto il diritto del conduttore di un negozio di ottenere un compenso o per migliorie o per la effettiva valorizzazione dello stesso immobile.

Nel Belgio la legge del 30 aprile 1951 ha regolato la materia delle locazioni commer-

ciali riconoscendo un indennizzo in ordine all'avviamento commerciale.

Nel Portogallo la legge 19 aprile 1919, numero 5411, ha riconosciuto al conduttore commerciale sfrattato una proroga ed il risarcimento del danno subito.

Così pure in Austria con la legge sulle locazioni del 4 giugno 1929.

In Italia, il problema fu sollevato per la prima volta al 7° Congresso nazionale dei commercianti a Piacenza nel 1908, e ribadito nell'8° Congresso a Genova nel 1909.

Nel 1920 la *Confederazione generale del commercio* presentava al Parlamento una petizione circa la necessità del riconoscimento giuridico della proprietà commerciale, e il 28 dicembre 1920 fu presentato al Senato dal Ministro del commercio ed industria un disegno di legge, che cadde per fine legislatura, e ripreso poi col citato regio decreto-legge 3 aprile 1921, n. 331, il quale concedeva un compenso al conduttore se il proprietario avesse tratto profitto dall'avviamento procurato al negozio dal conduttore stesso.

In quella occasione il senatore Polacco presentò un ordine del giorno, con cui si sollecitava un disegno di legge che avesse tutelato a pieno l'avviamento commerciale. A seguito di ciò, il Ministro dell'industria e commercio presentò al Senato, in data 18 luglio 1922, un disegno di legge, che riconosceva al conduttore il diritto ad una indennità pel plus valore arrecato da lui all'immobile. Ma anche questo disegno di legge cadde con la fine della legislatura.

Nel maggio 1925 l'onorevole Cartoni presentò altra proposta di legge, non discussa, ed altro progetto di legge fu elaborato dal professor Vivante nel 1928, il quale aveva previsto il risarcimento in favore del conduttore pel valore capitalizzato della clientela.

La Repubblica italiana, che, come è detto all'articolo 1 della Costituzione, è fondata sul lavoro, non poteva trascurare il diritto all'avviamento commerciale. E così all'articolo 2427 del Codice civile è considerato l'avviamento stesso come un particolare valore, suscettibile di valutazione economica, nel caso di acquisto di azienda: il quale valore può essere iscritto nel bilancio

all'attivo e deve essere ammortizzato nei successivi esercizi.

Inoltre, l'articolo 110 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, che approva il testo unico delle leggi sanitarie, dispone una indennità di avviamento da parte del nuovo titolare della farmacia in favore del precedente: indennità che costituisce sostanziale riconoscimento giuridico e concreta tutela dell'avviamento commerciale. Il che è riaffermato nell'articolo 4 della legge 23 maggio 1950, n. 253, sulle locazioni urbane.

Successivamente, furono presentate al Parlamento le già ricordate proposte di legge, le quali espressamente e più compiutamente contengono norme di tutela giuridica dell'avviamento medesimo.

Un organico testo approvato dalla Camera dei deputati il 29 marzo 1962, era trasmesso alla Presidenza del Senato il 2 aprile successivo ed ora è sottoposto all'esame del Senato stesso.

Non v'ha dubbio che la attività, la operosità di un conduttore di esercizio commerciale, industriale od artigiano possano valorizzare e l'immobile locato e la strada o la piazza, in cui è ubicato l'immobile locato e, financo la zona. Tale valorizzazione, che il conduttore può aggiungere all'immobile locato deve essere riconosciuta in favore di chi l'ha prodotta, nel momento in cui il conduttore rilasci l'immobile al proprietario.

Ciò non lede il diritto di proprietà, impedisce indebiti arricchimenti, ed impedisce la distruzione, la dispersione di detta valorizzazione, di questo maggior valore, economicamente valutabile, da parte di chi è titolare del diritto di proprietà. L'insigne professor Vivante ricordava che la « coscienza sempre maggiore dell'umano valore reclama la protezione di questo bene patrimoniale, che l'esercente ha accumulato con la sua attività mercantile ». Ciò si inserisce decisamente nel nuovo clima sociale, ed alle esigenze sociali si collegano motivi di giustizia, sicchè un equo, umano, giusto equilibrio deve temperare il diritto di proprietà, con funzione sociale, con quello del lavoro, che è preminente tra i fattori della produzione, ed è considerato come il fon-

damento della comunità e la base dello sviluppo della persona umana.

La tutela dell'avviamento commerciale su ciò si fonda e sui principi costituzionali, inderogabili.

Creata dal conduttore-imprenditore nell'immobile locato una azienda, divenuta valore, il proprietario non può denegare tale prodotto del lavoro, tale ricchezza conseguita, la quale va protetta e garantita.

La Costituzione italiana ha posto il diritto al lavoro, ha garantito il diritto al frutto del proprio lavoro, e, d'altro canto, ha impresso alla proprietà una preminente funzione sociale, poichè questa è considerata strumento di utilità sociale e come prodotto del lavoro.

Ne consegue che il diritto di proprietà è tutelato, in quanto risponde a funzione sociale, e la sua latitudine, la sua ampiezza di potere e di disponibilità trovano limiti nelle esigenze di vita in comunità e nei rapporti di bene ordinata e sociale convivenza.

Nel giuridico rapporto di locazione commerciale sussiste un aspetto duplice, una duplice necessità: tutela del libero diritto di proprietà del locatore; tutela della unità e continuità dell'azienda.

Ma più che un conflitto fra due opposti diritti ed interessi, direi che sorgono esigenze diverse, al pari degne della massima considerazione, del pieno rispetto e della medesima tutela; ma poste sul medesimo piano di parità giuridica e di eguale protezione, sì che l'un diritto trovi equi e giusti limiti nel rispetto dell'altro, ed entrambi equilibrati da temperamento equo, sereno, umano, con armonia legislativa di tutti i bisogni e di tutte le esigenze.

Il proprietario ha diritto esclusivo, libero, pieno all'immobile; il conduttore imprenditore ha diritto ai beni della azienda considerata come unità funzionale di avviamento, di clientela.

E nella composizione di opposti diritti ed interessi si sostanzia la regolata vita umana, economica e di collaborazione, e tuttavia per la nostra stessa Costituzione trova preminenza il lavoro, considerato come fondamento primario e come la più essenziale energia sociale. Inoltre nella nuova legislazione

la tutela della impresa trova giustificazione legittima anche nell'ordine della economia generale, la quale richiede che sia mantenuto integro e maggiore ogni sviluppo di attività produttiva, considerata anche come fonte continua di lavoro e di vita per i lavoratori.

Ed infine va tenuto nel debito conto che la attuazione del Mercato comune deve trovare i nostri operatori preparati e bene attrezzati per la necessaria opera di rinnovazione delle loro aziende.

Ai locatari commercianti, quindi, deve essere riconosciuto il diritto alla tutela di ogni bene prodotto, anche nei confronti del proprietario, conservando propria autonomia nei rapporti con la proprietà immobiliare.

Le tre proposte di legge Riccio (n. 198), Foderaro ed altri (n. 240) e Angioy e Roberti (n. 1308), partendo da medesime premesse, prevedevano il diritto di prelazione in favore del conduttore nei confronti dei terzi, a parità di condizioni, ed esse sono state fuse col disegno di legge odierno, che tende, così, alla conservazione del patrimonio aziendale mercè la conservazione dei rapporti in atto attraverso detto diritto di prelazione (art. 3). Questo pone il locatario in grado di essere preferito nella rinnovazione del contratto, valutata la offerta di un terzo, alle medesime condizioni. Il che non produce, in sostanza, alcun disagio economico al proprietario, che, anzi, in tale modo, potrà conseguire il massimo in rapporto alla offerta del mercato. E il diritto stesso di prelazione non lede nemmeno un diritto, chiamiamolo così, di incompatibilità o di insofferenza per parte del locatore, poichè all'articolo 4 è sancita la perdita del diritto stesso se ricorrano gravi motivi dipendenti da fatto del conduttore. La apparente coazione vincolativa contrattuale, che sarebbe connessa all'obbligo della prelazione, resterebbe, in tal modo, elusa da ogni causa imputabile al fittuario.

Inoltre il diritto ad indennizzo in favore di costui è stato considerato dalla Commissione della Camera dei deputati sotto il riflesso di « utilità » conseguente allo sfratto, e del quale può valersi il locatore per ottenere maggiori lucri.

È stato ritenuto che « il locatore, con l'atto di sfratto, pur esercitando un suo diritto, cerca di realizzare per sé più utili condizioni che possono essere anche, oltre che di natura materiale, di natura intellettuale o morale ». È stato concesso, quindi, un compenso a favore del conduttore, che subirebbe la perdita di una parte del suo patrimonio, in conseguenza di un fatto, che, se pure legittimo, del proprietario, è causato da un vantaggio.

Pertanto, si è adottato il principio dell'obbligo del pagamento dell'indennizzo, fissando il massimo della indennità, senza, però, indicare criteri di valutazione: il che faciliterà una equa valutazione da parte del competente Giudice. Posto il disegno di legge in oggetto all'esame dell'onorevole Commissione di giustizia, si riteneva di mandarlo in Aula, affinché il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro esprimesse il suo parere.

In Aula, si decideva che il disegno di legge stesso fosse riportato in Commissione perchè fosse approfondito l'esame integrale delle disposizioni singole, e fossero proposti gli emendamenti eventuali del caso.

Ciò premesso, il Relatore considera qui di seguito ciascuno articolo tenendo conto delle osservazioni fatte e degli emendamenti proposti e accettati in sede referente nella Commissione di giustizia.

Con l'articolo 1 sono fissati i limiti della legge, che trova applicazione agli immobili adibiti all'esercizio del commercio in genere ad attività artigianale, ma con rapporti diretti col pubblico, giacchè solo in questa ipotesi si può parlare di avviamento commerciale.

L'articolo 2 stabilisce che si debba comunicare al conduttore la volontà di non rinnovare il contratto, in mancanza di disdetta, almeno 90 giorni prima della scadenza finale del contratto. In tale modo si preavverte in tempo debito il fittuario di quanto avverrà alla fine del contratto locatizio.

Il Relatore riteneva che si potesse sopprimere l'articolo 2 perchè il contratto a tempo determinato è disciplinato dall'articolo 1596 del Codice civile, e perchè per i contrat-

ti a tempo indeterminato la norma ingenererebbe confusioni e perplessità, che è meglio evitare per prevenire contestazioni. La Commissione di giustizia si dichiarava d'accordo ed aderiva al proposto emendamento di sopprimere il predetto articolo 2.

Riguardo all'articolo 3, in considerazione dell'abolizione del menzionato articolo 2, il Relatore, ritenendo che occorra stabilire un termine per il preavviso di cui è parola nello stesso articolo 3, proponeva, e la onorevole Commissione di giustizia accoglieva senza discussione, la seguente nuova formulazione del primo comma:

« Il locatore, che intenda locare l'immobile a terzi, deve comunicare le offerte ricevute al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 60 giorni prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria ».

Approvato rimaneva nel medesimo testo originale il secondo comma dell'articolo 3. Circa il terzo comma di detto articolo, dopo approfondita discussione, il Relatore proponeva il seguente emendamento sostitutivo: « Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore ed il nuovo conduttore sia sciolto entro sei mesi, ovvero nel caso in cui il locatore, avendo ottenuto il rilascio dell'immobile per adibirlo ad uso proprio, lo loca a terzi entro 6 mesi dalla data del rilascio ». Tale emendamento, messo ai voti, rimaneva così approvato.

L'articolo 4 pone dei limiti a detto diritto di prelazione, comminandone la perdita per gravi motivi, dipendenti dal conduttore: motivi ravvisabili in ragioni di moralità, di gravi inadempienze contrattuali.

L'articolo 5 sancisce il diritto del fittuario uscente, che non sia inadempiente e che non abbia esercitato il diritto di prelazione, ad ottenere un compenso per la perdita dell'avviamento commerciale che subisca a causa della cessazione del contratto di locazione. Inoltre è fissato il criterio base per la determinazione di tale compenso, che deve stabilirsi nella misura dell'utilità che può conseguire il locatore per detta cessazione. Riguardo al *quantum*, è fissato il massimo di 30

mensilità dei canoni di affitto, che l'immobile può dare secondo i prezzi di mercato e per locali aventi le medesime caratteristiche. Infine al conduttore è concessa la facoltà di rinunciare al compenso e di preferire, in sua vece, una proroga biennale con un canone da concordarsi tra le parti.

L'articolo 6 concede al locatore il diritto di sublocare l'immobile o cedere il contratto a condizione che con l'immobile venga ceduta o locata l'azienda stessa. Il locatore potrà opporsi solo per gravi motivi. In tal modo viene concessa tutela dell'avviamento, oltre che allo spirare della locazione, anche durante il suo corso.

L'articolo 7 disciplina il diritto dell'indennizzo ed il suo pagamento nel caso di espropriazione per pubblica utilità. Dopo ampia discussione, e dopo interventi del signor Ministro onorevole Bosco, il Relatore ed il Senatore Monni proponevano il seguente emendamento, su cui si dichiarava d'accordo la onorevole Commissione:

« In caso di espropriazione per pubblica utilità, il conduttore può avvalersi delle norme di cui agli articoli 27 e 54 della legge 25 giugno 1865, n. 2359 per far valere il diritto al compenso, spettantegli in virtù del precedente articolo 5.

Sull'indennità di esproprio il diritto del conduttore al compenso, di cui all'articolo 5, viene soddisfatto nei limiti e secondo i criteri stabiliti dallo stesso articolo.

Nel corso del giudizio, di cui al comma precedente, l'Autorità Giudiziaria può disporre a favore del locatore espropriato, con ordinanza costituente titolo esecutivo, il pagamento di un acconto sull'indennità di espropriazione ».

L'articolo 8 dispone la nullità delle clausole contrattuali con le quali il conduttore rinunci ai diritti derivanti dalla proposta legge. Tuttavia è consentita la rinuncia anticipata al compenso di cui all'articolo 5 nel caso di rinnovazione espressa nel contratto, quando la durata della locazione precedente non sia stata inferiore agli anni 9.

L'articolo 9 commina la prescrizione triennale dei diritti di cui nel provvedimento in esame.

L'articolo 10 fissa la competenza territoriale del Giudice dove è posto l'immobile locato per le contestazioni giudiziarie insorgenti dall'applicazione della presente legge.

L'articolo 11 dispone l'applicabilità di questa anche alle locazioni degli immobili appartenenti allo Stato o ad altri Enti pubblici. La equiparazione scaturisce dal principio, in uno Stato di diritto, di imporre la parità delle posizioni di tutti, qualora si tratti di rapporti di carattere privatistico. Tuttavia è noto che molti rapporti locatizi posti in essere dalla Pubblica amministrazione non promanano da semplici contratti di locazione, bensì si attuano attraverso le forme di « concessione contratto ». Orbene, poichè la norma in esame mira ad assoggettare al regime della presente legge anche le locazioni di immobili dello Stato (ossia di immobili demaniali o di patrimonio indisponibile), risulta evidente che debbano essere comprese anche le concessioni amministrative, le quali, ai fini della legge, debbono essere assimilate alle locazioni intercorrenti tra privati.

L'articolo 12 contiene disposizioni di indole tributaria, relativamente al compenso corrisposto al conduttore. Infine l'articolo 13 stabilisce l'applicabilità della legge in oggetto ai contratti locatizi in corso, compresi quelli prorogati per legge.

Per ultimo, l'articolo 14, in considerazione della necessità della sollecita regolamentazione della tutela dell'avviamento commerciale, dispone l'entrata in vigore della presente legge nel giorno successivo a quello dalla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Onorevoli Colleghi, nella seduta del 26 giugno scorso, in Aula, il Ministro di grazia e giustizia senatore Bosco dichiarava testualmente: « Confermo l'adesione del Governo a questa proposta di legge, che ebbe origine da proposte presentate da Parlamentari della maggioranza governativa... ».

C'è urgenza e l'ho messa anche io in risalto all'altro ramo del Parlamento, tanto più che la tutela dell'avviamento commerciale non è un istituto che sorge come una produzione improvvisa nel nostro ordinamento giuridico: si può dire che è stato proprio il glorioso diritto comune italiano che lo ha creato nei momenti più floridi del nostro commercio... Credo che, riconfermando la ferma volontà del Governo di vedere final-

mente regolata la tutela dell'avviamento commerciale, si possa trovare il punto di incontro su un disegno di legge, che possa raccogliere la unanimità dei consensi».

Sotto quest'auspicio, si confida, pertanto, nella autorevole approvazione, da parte dell'Assemblea, del disegno di legge in esame, con gli emendamenti proposti.

BERLINGIERI, *relatore*

DISEGNO DI LEGGE

TESTO APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

Art. 1.*(Limiti della legge)*

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale od artigiana, che abbia rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori.

Art. 2.*(Mancato rinnovo della locazione)*

La parte, che non intenda rinnovare la locazione, deve darne comunicazione all'altra parte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nel tempo stabilito per la disdetta, ovvero, in mancanza, almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto. Se questo è a tempo indeterminato, la comunicazione è data nel termine stabilito per la disdetta.

Art. 3.*(Diritto di prelazione)*

Il locatore che intenda locare l'immobile a terzi deve comunicare al conduttore, nelle forme e nei termini previsti nell'articolo 2, le offerte ricevute.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione, oppure abbia dato disdetta.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso che il contratto concluso tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro sei mesi.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

Art. 1.*(Limiti della legge)**Identico.***Art. 2.***(Mancato rinnovo della locazione)***Soppresso.****Art. 3.***(Diritto di prelazione)*

Il locatore che intenda locare l'immobile a terzi deve comunicare le offerte ricevute al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 60 giorni prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria.

Identico.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro sei mesi, ovvero nel caso in cui il locatore, avendo ottenuto il ri-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 4.

(*Perdita del diritto di prelazione*)

Il conduttore perde il diritto alla prelazione prevista nell'articolo 3, se ricorrono gravi motivi dipendenti da suo fatto.

Art. 5.

(*Compenso per la perdita dell'avviamento*)

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'articolo 1, diverso dalla risoluzione per inadempienza del conduttore e fuori della ipotesi di effettivo esercizio del diritto di prelazione previsto al terzo comma dell'articolo 3, il conduttore uscente ha diritto di essere compensato dal locatore per la perdita dell'avviamento che l'azienda subisca in conseguenza di tale cessazione nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore, e comunque nel limite massimo di trenta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Il compenso non è dovuto se il contratto non è stato rinnovato per volontà del conduttore.

Il conduttore può rinunciare al predetto compenso optando, nelle forme e nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 3, per la proroga biennale del contratto di locazione ad un canone da concordarsi tra le parti.

Art. 6.

(*Sublocazione o 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 in-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

lascio dell'immobile per adibirlo ad uso proprio, lo lochi a terzi entro sei mesi dalla data del rilascio.

Art. 4.

(*Perdita del diritto di prelazione*)

Identico.

Art. 5.

(*Compenso per la perdita dell'avviamento*)

Identico.

Art. 6.

(*Sublocazione o cessione del contratto di locazione*)

Identico.

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

sieme ceduta o locata l'azienda; ma deve darne comunicazione al locatore, il quale può opporsi per gravi motivi, da notificarsi al conduttore entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il conduttore cedente rimane obbligato in solido con il cessionario dell'azienda, per il pagamento del fitto e per l'osservanza di tutte le condizioni del contratto.

Art. 7.

(Indennizzo per espropriazione)

In caso di espropriazione per pubblica utilità il conduttore ha diritto di impugnare l'indennità come insufficiente, ai sensi degli articoli 27 e 54 della legge 25 giugno 1865, n. 2359. Sulla predetta indennità il diritto del conduttore al compenso per l'incremento di valore arrecato all'immobile espropriato viene soddisfatto nei limiti e secondo il criterio stabiliti dall'articolo 5.

Art. 8.

(Nullità di rinunce anticipate)

Sono nulle e come non apposte al contratto di locazione le clausole con le quali il conduttore rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge.

È tuttavia consentita la rinuncia anticipata al compenso di cui all'articolo 5, nel caso di rinnovazione espressa del contratto, quando la durata della locazione precedente non sia stata inferiore agli anni nove.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 7.

(Indennizzo per espropriazione)

In caso di espropriazione per pubblica utilità, il conduttore può avvalersi delle norme di cui agli articoli 27 e 54 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, per fare valere il diritto al compenso spettantegli in virtù del precedente articolo 5.

Sull'indennità di esproprio il diritto del conduttore al compenso di cui all'articolo 5 viene soddisfatto nei limiti e secondo i criteri stabiliti dallo stesso articolo.

Nel corso del giudizio di cui al comma precedente l'autorità giudiziaria può disporre a favore del locatore espropriato, con ordinanza costituente titolo esecutivo, il pagamento di un acconto sull'indennità di espropriazione.

Art. 8.

(Nullità di rinunce anticipate)

Identico.

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 9.
(*Prescrizione*)

I diritti di cui alle disposizioni della presente legge si prescrivono in tre anni.

Art. 10.
(*Foro competente*)

Per le cause relative all'applicazione della presente legge è competente il giudice del luogo dove è posto l'immobile oggetto della locazione.

Art. 11.
(*Immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici*)

Le disposizioni della presente legge si applicano anche alle locazioni relative agli immobili di cui all'articolo 1 che siano di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici.

Art. 12.
(*Disposizioni tributarie*)

Il compenso corrisposto al conduttore a norma dell'articolo 5 è assoggettato nel suo intero ammontare ad imposta di ricchezza mobile e connessi tributi locali. Si applicano le disposizioni degli articoli 128, lettera a), e 273 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

Il compenso è detraibile per un triennio agli effetti dell'imposta sui fabbricati attinente all'unità immobiliare e delle relative sovrimposte nella misura di un terzo per ciascun anno, semprechè, tenuto conto del reddito corrispondente ai canoni di affitto in base al quale il compenso è corrisposto, ne conseguano le condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 9.
(*Prescrizione*)

Identico.

Art. 10.
(*Foro competente*)

Identico.

Art. 11.
(*Immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici*)

Identico.

Art. 12.
(*Disposizioni tributarie*)

Identico.

(Segue: Testo approvato dalla Camera dei deputati)

Art. 13.

(Applicazione ai contratti in corso)

La presente legge si applica anche ai contratti di locazione in corso, compresi quelli prorogati per legge.

Art. 14.

(Entrata in vigore della legge)

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

(Segue: Testo proposto dalla Commissione)

Art. 13.

(Applicazione ai contratti in corso)

Identico.

Art. 14.

(Entrata in vigore della legge)

Identico.