

N. 3600

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore DE LUCA Athos

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 OTTOBRE 1998

Disciplina delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo

ONOREVOLI SENATORI. - La necessità di riformare il settore delle locazioni immobiliari è stata ampiamente avvertita dal mondo politico e dalla società italiana ed è testimoniata dall'avanzato *iter* legislativo delle norme relative alla riforma delle locazioni di immobili ad uso abitativo. Resta tuttavia legato alla vecchia disciplina del 1978 il settore delle locazioni adibite ad uso non abitativo.

Gran parte degli esercenti non è proprietario dei locali in cui svolge la propria attività e nelle grandi città i due terzi dei commercianti paga un canone di affitto.

Il comparto produttivo che riunisce commercianti, artigiani e piccole e medie imprese riveste una importanza fondamentale nell'economia italiana e, in particolare, ha un peso notevole sul fronte occupazionale. Che la riforma degli aspetti superati della disciplina delle locazioni non abitative sia un problema da affrontare in tempi brevi lo testimoniano le cifre relative ai contratti di locazione in scadenza nell'arco del prossimo triennio: si parla di quasi un contratto su tre da rinnovare. Nella significativa quota delle attività commerciali relative agli operatori subentrati in contratti già in essere, un contratto su due dovrà essere rinnovato a breve termine ed almeno un decimo di essi è già scaduto.

La maggior parte degli esercenti non ha alcuna certezza riguardo agli aumenti di canone previsti o richiesti alla scadenza. Il mercato delle locazioni commerciali, che sono pari al 15 per cento del totale, soffre di particolari rigidità, che risultano in una quota elevata di locali sfitti nelle città. Alla discesa dei valori del mercato immobiliare non segue la discesa dei canoni di locazione, nonostante i flussi in uscita dal settore commerciale superino da qualche anno

quelli in entrata: questo perchè la proprietà immobiliare sembra voler recuperare sul fronte dei canoni di locazione quanto rischia di perdere in termini di valore del locale, sebbene l'acquisto delle mura del negozio da parte degli operatori che in esso operano sia l'obiettivo di moltissimi commercianti, frenati però dai valori di mercato ancora troppo elevati nelle grandi città.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, essi incidono per almeno il 5 per cento sul volume di affari di un piccolo esercizio: in una città come Roma si possono spendere sino a 120 milioni annui per l'affitto di un locale e, comunque, non meno di una ventina di milioni per i locali situati in zone non pregiate. Il presente disegno di legge intende risolvere alcuni nodi nell'attuale regime normativo delle locazioni: in particolare, riteniamo che per le imprese commerciali ed i pubblici esercizi, nonché per il settore turistico, la localizzazione è parte essenziale per l'avviamento dell'attività, cosicchè il trasferimento di essa può rappresentare un danno rilevante, dal momento che esso vanifica le ingenti spese sostenute per innovazioni e adeguamento degli impianti in un mercato sempre più concorrenziale.

La variabile dell'affitto e l'incertezza sull'importo del canone al rinnovo della locazione spesso finiscono col decidere delle sorti dell'impresa: in questo quadro riteniamo importante garantire a tutti gli operatori, attraverso un prolungamento della durata della locazione, e con essa del rinnovo alla prima scadenza, una situazione propizia agli investimenti e allo svolgimento sereno dell'attività. Riteniamo importante passare attraverso il rafforzamento dell'istituto dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, la cui legittimità è stata riba-

dità anche dalla Corte costituzionale, commisurandola ai valori di mercato, in modo da scoraggiare richieste pretestuose, tese solo a provocare un rifiuto e la conseguente cessazione del rapporto di locazione. Il problema è particolarmente sentito nelle grandi città interessate dall'evento del Giubileo del Duemila.

La base per il calcolo dell'indennità è ulteriormente ampliata: essa verrà commisurata all'ultimo canone pagato dal conduttore, oppure al canone richiesto dal locatore, o al maggior importo delle richieste di aumento del canone rivolte dal locatore al conduttore, o anche dalle offerte fatte pervenire al locatore da terzi interessati a subentrare nel rapporto di locazione. Si introduce inoltre un sistema trasparente ed obbligatorio di comunicazioni tra le parti del contratto, imponendo comunicazioni formali che avvengano in tempi certi.

Innovativo è il principio della pubblicità di aumento del canone, nonché il condizionamento degli effetti dell'eventuale disdetta alla dichiarazione, da parte del locatore, dell'uso cui intende adibire l'immobile: in particolare la disdetta non avrà valore se l'uso dichiarato si pone in contrasto con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche. Sono rafforzati anche i termini per l'esercizio del diritto di prelazione in caso di nuova loca-

zione e norme a tutela dei locali storici, cioè di quegli esercizi quasi sempre a gestione familiare che giocano un ruolo rilevante nel qualificare il tessuto urbano, soprattutto nei grandi centri urbani, come valido presidio alla desertificazione dei quartieri.

L'esercizio del commercio rappresenta indubbiamente una delle maggiori ricchezze del nostro Paese, ma si corre il rischio dell'espulsione dai centri storici di quote ingenti di piccoli esercizi, a beneficio della grande distribuzione. Riteniamo invece essenziale proporre una politica di riequilibrio urbano, fondata sulla tutela delle strutture commerciali inserite nel tessuto economico-sociale delle città. In attesa di una riforma della struttura contrattuale delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, che favorisca gli spazi per la libera contrattazione seguendo le linee identificate dalla parallela riforma delle locazioni abitative, e in considerazione della delicata fase di avvio dell'applicazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, che riforma integralmente la disciplina del commercio, appare necessario disporre il blocco dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio dell'immobile, fino al 31 dicembre 2000, per porre anche un freno alle spinte speculative generate dalla concomitante scadenza giubilare.

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.

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 sei 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 è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi 1, 2 e 3.

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

6. 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.

7. È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

8. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata».

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 nel comma 1 dell'articolo 27 il contratto si rinnova tacitamente di otto in otto anni, per quelle relative al comma 2 di sei in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di dieci in dieci anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno diciotto mesi prima della scadenza, o trenta-sei mesi per gli immobili adibiti ad attività alberghiera.

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, sei o dieci anni, il lo-

catore 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, purchè 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.

6. Allo scadere del contratto di locazione, qualsiasi richiesta di aumento del canone superiori al 30 per cento dell'importo deve essere iscritta, a carico del locatore, nell'albo pretorio del comune ove l'immobile è locato e comunque accompagnata da documentazione idonea a giustificare l'entità dell'aumento sulla base di oggettive modificazioni intervenute nel tessuto urbano».

Art. 3.

1. Il terzo comma dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Ai fini di cui ai commi precedenti, il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno ventiquattro mesi prima della scadenza».

Art. 4.

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 dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, il conduttore ha diritto per le attività di cui all'articolo 27, comma 1, a una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. Tale indennità è pari a trentasei 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 una indennità pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone corrisposto aumentato del trenta per cento; l'indennità per le attività alberghiere è pari a quaranta mensilità degli importi sopra determinati.

2. Il conduttore ha diritto a 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 di dette 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 due volte 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 dei provvedimenti di rilascio dell'immobile».

Art. 5.

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 novanta giorni prima della scadenza.

2. Tale obbligo 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 dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

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

4. Il conduttore conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locato-

re e il nuovo conduttore sia sciolto entro due 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 due anni successivi».

Art. 6.

(Disciplina transitoria)

1. Le procedure di esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti a locali commerciali e a pubblici esercizi sono sospese sino al 31 dicembre 2000.

2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica alle procedure di sfratto per morosità e nel caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile all'esercizio, in proprio, di una attività commerciale.

3. I contratti di locazione di cui all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, in corso al momento della 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 di durata del contratto.

