SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 1849)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ALIVERTI, DEGOLA, RUFFINO, GUSSO, PACINI, VETTORI, FONTANA, FOSCHI, DE CINQUE e ROMEI Roberto

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 GIUGNO 1986

Nuova disciplina delle locazioni degli immobili destinati ad usi non abitativi

ONOREVOLI SENATORI. — La sentenza della Corte costituzionale n. 108 del 22 aprile 1986 — che, in materia di locazioni di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, ha dichiarato costituzionalmente illegittimi gli articoli 2, primo comma, della legge 25 luglio 1984, n. 377, e 1, commi da 8 a 9-*quinquies*, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118 — sollecita un urgente intervento del legislatore affinchè, nel rispetto dei princìpi enunciati dalla Corte, sia apprestata una ragionevole tutela del conduttore che eserciti un'attività d'impresa con diretto contatto con il pubblico, contro condizioni troppo onerose che il locatore intenda imporgli. Si tratta, in sostanza, di contemperare meglio le ragioni della proprietà (articolo 42 della Costituzione) con quelle dell'iniziativa economica (articolo 41 della Costituzione).

La presente proposta mira ad introdurre una nuova disciplina della materia, ispirata appunto ai predetti princìpi: essa, infatti, non interviene nè a protrarre coattivamente il rapporto locatizio nè a determinare *ex lege* l'entità del canone, ma si limita a dettare talune disposizioni funzionali al rinnovo dei contratti su base consensuale ovvero all'acquisto dell'immobile da parte del conduttore.

In particolare, il comma 1 dell'articolo 1 risponde all'esigenza — sottolineata dalla stessa Corte costituzionale nel paragrafo 11 della citata decisione — di eliminare ogni incertezza interpretativa circa la riapertura dei termini di decadenza per quanti, scusabilmente, fondandosi sull'efficacia del comma 9-*bis* dell'articolo 1 (poi dichiarato incostituzionale) del decreto-legge n. 12 del 1985, non abbiano fatto valere tempestivamente le proprie ragioni: si prevede, al riguardo, che la (eventuale) comunicazione di cui al primo comma dell'articolo 69 della legge n. 392 del 1978 sia inviata nel termine massimo di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della nuova normativa.

Il comma 2 dell'articolo 1 è diretto a favorire il rinnovo del contratto e, più precisamente, a frenare insostenibili richieste di aumento del canone da parte del loca-

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1750)

tore. Pertanto esso dispone l'aumento, nella misura del 50 per cento, del compenso spettante al conduttore non intenzionato ad esercitare la prelazione.

Con il comma 3 si estende il diritto di prelazione nell'acquisto e nella riconduzione dell'immobile ai contratti previsti dagli articoli 67 e 71 della legge n. 392 del 1978.

L'articolo 2 risponde all'esigenza di favorire l'acquisto da parte del conduttore dell'immobile in cui lo stesso svolge la propria attività.

A tal fine, i commi 1 e 2 prevedono la riduzione al 2 per cento dell'IVA o dell'imposta di registro ed un abbattimento del 50 per cento dell'INVIM.

Il comma 5 assicura, invece, una priorità nella concessione dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge n. 517 del 1975 per il commercio e dalla legge n. 949 del 1952 per l'artigianato ai soggetti che esercitano il diritto di prelazione previsto dal disegno di legge in esame.

Da stime delle associazioni di categoria risulta che sono oltre un milione gli operatori dei vari settori economici — commercio, artigianato, servizi, studi professionali — che attendono una risposta da parte del Parlamento.

Il presente disegno di legge ha, dunque, carattere di urgenza e se ne raccomanda una sollecita approvazione.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. La comunicazione prevista dal primo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, deve essere inviata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. La misura del compenso prevista dal settimo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aumentata del 50 per cento.

3. Ai contratti di cui agli articoli 67 e 71 della legge 27 luglio 1978, n. 392, si applicano gli articoli 38, 39 e 40 della citata legge.

Art. 2.

1. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione previsto dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le cessioni a titolo oneroso degli immobili locati adibiti ad una delle attività previste dagli articoli 27 e 42 della citata legge, effettuate a favore dei conduttori che risultino titolari dell'attività stessa, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto o all'imposta di registro con

l'aliquota ridotta del 2 per cento. Per tali cessioni le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

2. Per gli incrementi di valore conseguenti alle cessioni effettuate ai sensi del comma 1, l'imposta di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, e successive modificazioni, è ridotta al 50 per cento.

3. Le disposizioni dei commi 1 e 2 si applicano fino al 31 dicembre 1987 e a condizione che l'acquirente dichiari di voler continuare la propria attività, salvo i casi di forza maggiore, per almeno un triennio dalla data dell'acquisto.

4. In caso di dichiarazione mendace si applica una penalità pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria e quella agevolata, aumentata del 30 per cento, oltre al recupero della maggiore imposta sul valore aggiunto o di registro dovuta nella misura ordinaria.

5. I finanziamenti di cui alla legge 10 ottobre 1975, n. 517, e alla legge 25 luglio 1952, n. 949, e successive loro modificazioni e integrazioni, sono concessi con priorità per l'acquisto dell'immobile nei casi di cui all'articolo 1.