SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 1892)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Presidente del Consiglio dei Ministri

(CRAXI)

e dal Ministro dei Lavori Pubblici

(NICOLAZZI)

di concerto col Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato

(ALTISSIMO)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 1° LUGLIO 1986

Conversione in legge del decreto-legge 1° luglio 1986, n. 312, recante misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

ONOREVOLI SENATORI. — Come è noto, la Corte costituzionale, con sentenza numero 108 del 1986, ha dichiarato illegittime le norme dell'articolo 2, primo comma, della legge 25 luglio 1984, n. 377 (di proroga al 31 dicembre 1984 dei contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964, già prorogati al 30 luglio 1982 dall'articolo 67 della legge n. 392 del 1978 e ulteriormente al 30 luglio 1984 dall'articolo 15-*bis* del decreto-legge n. 9 del 1982, convertito dalla legge n. 94 del 1982), nonchè dell'articolo 1, commi 8, 9, 9-*bis*, 9-*ter*, 9-*quater* e 9-*quinquies*, del decreto-legge n. 12 del 1985, convertito dalla legge n. 118 del 1985 (di ulteriore proroga al 30 giugno 1985 e di rinnovazione automatica dei contratti stessi per sei anni per le locazioni non abitative in genere e per nove anni per le locazioni immobiliari).

Secondo la Corte, le norme dichiarate costituzionalmente illegittime non possono più « trovare giustificazione in un quadro normativo che, superato il lungo periodo di emergenza, dal quale era scaturita l'esigenza della legislazione eccezionale vincolistica, aveva riportato dopo vari decenni la materia nel regime ordinario » con l'introduzione della legge n. 392 del 1978.

La stessa Corte ha osservato come la « caducazione del comma 9-*bis*, espressamente abrogativo dell'articolo 69 della legge n. 392 del 1978, importa... il ripristino della norma precedentemente abrogata, dalla quale saranno di conseguenza regolati i rapporti giu-

TIPOGRAFIA DEL SENATO (2150)

ridici in essa considerati », precisando che, nell'applicazione di tale norma, potrebbero sorgere incertezze interpretative, essenzialmente derivanti dalla temporanea vigenza di quella attualmente annullata, specie in materia di termini di decadenza.

Il provvedimento in questione ha lo scopo di avviare a soluzione i problemi sorti a seguito della sentenza sopra menzionata.

In particolare, l'articolo 1 contiene una ridisciplina dell'articolo 69 della vigente legge sull'equo canone, innovando, rispetto al testo originario, per ciò che concerne:

l'obbligo del locatore di comunicare al conduttore, entro il 31 ottobre 1986, se e a quali condizioni intende proseguire nella locazione; viene precisato che tale obbligo ricorre anche nelle ipotesi in cui il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo o commerciale proprio, ovvero ristrutturarlo o demolirlo (cfr. articolo 29 della legge n. 392 del 1978);

la previsione della facoltà per il conduttore di offrire al locatore, che non intenda proseguire nella locazione, un canone di locazione garantito da polizza fidejussoria per un importo pari a dodici mensilità;

l'elevazione da diciotto e ventuno mensilità, per le locazioni alberghiere, rispettivamente a ventuno e venticinque mensilità del canone assunto a base dell'indennità di avviamento commerciale;

la possibilità di assumere a base del computo della indennità di avviamento commerciale il canone offerto dal conduttore, in mancanza di richiesta del locatore, ferma restando negli altri casi la commisurazione al canone di mercato e fatta salva l'ipotesi di cui alla lettera *a*) del citato articolo 29, per la quale la indennità è calcolata con riguardo al canone corrisposto.

L'articolo 2 prevede un differimento della data di esecuzione dei provvedimenti di rilascio per un periodo di nove o di dodici mesi per le locazioni con destinazione alberghiera, a partire dalla data di esecutorietà prevista nel provvedimento di rilascio emesso dal giudice.

La sospensione non opera nei casi di morosità, anche se sopraggiunta durante il periodo di differimento.

L'aumento del canone, per il periodo di differimento dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, può essere operato, a richiesta del locatore, in misura non superiore al 25 per cento.

I periodi di differimento non possono superare la durata di dodici mesi dalla data di entrata in vigore del provvedimento in oggetto.

L'articolo 3 prevede particolari agevolazioni consistenti in finanziamenti e in contributi in conto capitale per l'acquisto, da parte del conduttore, degli immobili locati, purchè adibiti ad attività commerciali da almeno dieci anni alla data di entrata in vigore del presente decreto.

I mutui agevolati sono pari al 50 per cento del prezzo pagato per l'acquisto dei locali; i contributi in conto capitale al 20 per cento dello stesso prezzo. Una differenziazione territoriale è prevista per l'onere a carico degli operatori con riferimento ai mutui agevolati: infatti è pari al 50 per cento e al 30 per cento del tasso di riferimento, rispettivamente, per il Centro-Nord e per il Mezzogiorno.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 1° luglio 1986, n. 312, recante misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Art. 2.

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

Decreto-legge 1° luglio 1986, n. 312, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale *n. 150 del 1° luglio 1986.*

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 locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 27 giugno 1986;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

EMANA

il seguente decreto:

Art. 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 legge 27 luglio 1978, n. 392, il locatore comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 31 ottobre 1986, 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.

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 21 mensilità, ovvero a 25 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, offrire un nuovo canone, impegnandosi a costituire, all'atto del rinnovo e per la durata del contratto, una polizza fidejussoria 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 21 mensilità, ovvero di 25 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone offerto ai sensi del comma precedente.

In mancanza della comunicazione da parte del locatore o dell'offerta 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 dall'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 ».

Art. 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, dalla data di esecutorietà del provvedimento.

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, ovvero dopo mesi dodici per le locazioni con destinazione alberghiera, dalla data di esecutorietà del provvedimento.

3. Le disposizioni dei precedenti 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 commi 1 e 2.

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

5. Le disposizioni dei precedenti commi 1 e 2 si applicano per una durata complessiva di mesi dodici dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Art. 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 alle attività commerciali da 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 cinquanta ed al venti per cento del prezzo pagato per l'acquisto dei locali. Per i mutui agevolati l'onere a carico degli operatori è pari al cinquanta ed al trenta per cento del tasso di riferimento stabilito dal Ministro del tesoro, rispettivamente, per i territori del Centro-Nord e del Mezzogiorno.

3. Le modalità per la concessione ed erogazione delle predette agevolazioni sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Art. 4.

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 inserto 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 1° luglio 1986.

COSSIGA

CRAXI — NICOLAZZI — ALTISSIMO

Visto, *il Guardasigilli*: MARTINAZZOLI