

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1353

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa del deputato FOTI

Norme in materia di locazione di immobili
ad uso diverso da quello abitativo

Presentata il 17 luglio 2001

ONOREVOLI COLLEGGHI! — Nell'attuale fase economica è stata rilevata da un vasto arco di forze politiche e sociali la necessità di addivenire ad una sostanziale riforma del settore delle locazioni, che apra il mercato medesimo liberandolo dai vincoli che lo rendono asfittico e poco rispondente ai tempi. Si è però limitata l'attenzione del Parlamento al solo comparto delle locazioni relative ad immobili residenziali, trascurando quel vasto settore rappresentato dalle locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo (commerciale, industriale, artigianale, alberghiero, professionale), tuttora disciplinate dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 — tristemente detta dell'« equo canone » — unanimemente ritenuta causa di pesanti distorsioni nel mercato delle locazioni.

Se per le locazioni di immobili ad uso residenziale si conviene sulla neces-

sità di disposizioni particolari con sgravi fiscali (in tale senso dispone la legge n. 431 del 1998), per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo si ritiene che l'auspicabile liberalizzazione debba ricondurre alla sola disciplina prevista dal codice civile, sufficiente per consentire alle parti di stipulare contratti che medino le contrapposte esigenze. È quanto, appunto, si prevede all'articolo 1, comma 1, della presente proposta di legge, che contempera, però, le disposizioni codicistiche con norme relative alla durata del contratto (articolo 1, comma 2) e all'indennità per la perdita dell'avviamento, istituto ormai radicato nel nostro ordinamento (articolo 2). L'articolo 3 provvede ad abrogare le norme che disciplinano i contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Contratto di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo).

1. Al contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo si applica esclusivamente la disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile e alla presente legge.

2. In deroga alle disposizioni del codice civile, la durata del contratto di cui al comma 1 non può essere inferiore a quattro anni; qualora l'immobile sia adibito ad attività alberghiera, la durata del contratto non può essere inferiore a sette anni. Contratti di durata inferiore possono essere stipulati in presenza di esigenze transitorie o stagionali.

ART. 2.

(Indennità per la perdita dell'avviamento).

1. Quando il rapporto di locazione venga a cessare per causa che non sia la risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore ovvero per una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, spetta al conduttore il diritto, per le attività industriali o artigianali o commerciali, ad un'indennità pari a sedici mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere, il conduttore ha diritto a un'indennità pari a venti mensilità. L'indennità non è dovuta quando si tratti di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico dei consumatori e degli utenti, come definiti dall'articolo 2 della legge 30 luglio 1998, n. 281, ovvero quando si tratti di rapporti di locazione destinati ad attività transitorie. L'indennità non è altresì dovuta nel

caso di contratti relativi ad immobili complementari o interni ad alberghi, villaggi turistici, stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, autostazioni ed aree di servizio, stradali od autostradali.

2. Le parti possono prevedere, nel caso di una durata del contratto che sia di almeno dodici mesi superiore a quella minima indicata al comma 2 dell'articolo 1, un'indennità minore di quella prevista al comma 1 del presente articolo oppure pattuirne la soppressione. Le parti possono prevedere, nel contratto di locazione, che il conduttore rinunci all'indennità di avviamento qualora la durata del contratto medesimo sia protratta di almeno un anno oltre la scadenza.

ART. 3.

(Abrogazione di norme).

1. Gli articoli da 27 a 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono abrogati.

Lire 500 = € 0,26



14PDL0015020