

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3137

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MAZZOCCHI, BIONDI, DORINA BIANCHI, MARTINELLI, AMATO, ARNOLDI, BORRIELLO, BUONTEMPO, CANELLI, CARDIELLO, CARRARA, CATANOSO, COLLAVINI, DELMASTRO DELLE VE-DOVE, DI TEODORO, FASANO, FRAGALÀ, GALLO, LA GRUA, LA STARZA, LAMORTE, LISI, LO PRESTI, LOSURDO, LUCCHESI, MIGLIORI, MILANESE, NESPOLI, ONNIS, PATRIA, PEZZELLA, POLLEDRI, RAISI, RAMPONI, RICCIO, RICCIOTTI, ROMANO, ANTONIO RUSSO, SANTORI, SANZA, SERENA, TAGLIALATELA, TARANTINO, ALFREDO VITO, ZACCHERA, ZAMA

Nuove norme in materia di locazioni
ad uso diverso da quello abitativo

Presentata il 5 settembre 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — È ormai sentita da più parti la necessità, diventata ormai improcrastinabile, di una revisione globale della legislazione relativa ai contratti commerciali, esigenza sottolineata maggiormente dalla emanazione della nuova legislazione in materia di locazioni di immobili di civile abitazione, per certi versi assai più ostica e di rilevanza sociale.

Le nuove realtà dinamico-economiche create con la cosiddetta « legge Bersani »,

in tema di riforma della disciplina del commercio, ha ancora più acuito tale esigenza, unitamente alla circostanza che la legislazione cui oggi si fa riferimento risale a più di vent'anni or sono.

Le esigenze primarie perseguite non possono che essere di compenetrazione tra le esigenze della proprietà che mira soprattutto alla redditività degli immobili, e quelle degli operatori economici che necessitano di tranquillità per svolgere

ed incrementare nel tempo le proprie attività.

Si è appurato comunque, dalla seppur breve esperienza maturata nell'ambito delle locazioni abitative, che l'arma vincente per la conciliazione degli opposti interessi sono le agevolazioni fiscali che, oltre ad incentivare la stipula di nuovi contratti a prezzi contenuti, di riflesso non può che giovare al contenimento dei prezzi al consumo impedendo o diminuendo fenomeni inflattivi.

La pubblica amministrazione, come del resto nell'ambito della legge n. 431 del 1998, deve avere un ruolo primario di mediazione e calmierazione, seppure in un ambito di libero mercato.

L'attuale situazione vede la piccola e media distribuzione in una fase delicata per la pressione delle grandi catene multinazionali e per le profonde innovazioni seguite all'emanazione della cosiddetta « legge Bersani » che, di fatto, ha cancellato il vecchio regime delle licenze e delle tipologie merceologiche.

Il terziario è settore di primaria importanza nel tessuto socio-economico italiano, ma gran parte degli operatori di settore non è proprietaria dei locali ove svolge l'attività e la presente riforma intende intervenire sulla durata dei contratti per garantire una maggior stabilità operativa fornendo nel contempo duttilità e diversificazione alle forme dei contratti per favorire il più possibile trattative fra le parti finalizzate al rinnovo dei medesimi.

Si intende perseguire tale scopo con l'introduzione della novità del contratto a « valore concordato » così come previsto per le locazioni a uso abitativo, con vantaggi fiscali per la proprietà ed infine la previsione della cessione del diritto di usufrutto per un periodo ventennale con il doppio obiettivo sempre di garantire stabilità all'operatore e vantaggi alla proprietà, che non sarà gravata da alcun peso fiscale sul bene per tutto il periodo della durata del contratto.

In questo contesto assumono primaria rilevanza le associazioni di settore che sono chiamate ad interventi diretti ed incisivi sulla determinazione dei valori di mercato dei contratti « concordati »

nonché a stipulare accordi con gli istituti di credito per il finanziamento dei contratti di cessione dell'usufrutto.

Maggiore protezione deve essere accordata ai negozi « storici » o di tradizione di rilevante importanza nel tessuto urbano di riferimento, con l'attuazione di apposite liste comunali di vincolo di destinazione, strumento indispensabile per evitare di creare nelle strade commercialmente più appetibili solo « vetrine » di facciata scolate dal tessuto sociale cui si rivolgono.

Pare equo altresì consentire anche al conduttore di immobili ad uso diverso, analogamente a quanto previsto per i conduttori degli immobili ad uso di civile abitazione, di poter sanare giudizialmente la morosità, facoltà attualmente esclusa.

Nella stessa ottica, devono leggersi le sanzioni previste dall'articolo 4 e la revisione della misura della corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale per scoraggiare richieste finalizzate solo alla cessazione del rapporto, o a richiedere « buontrate » illegittime, svincolate da qualsiasi logica di mercato.

Anche la flessibilità è garantita, con la previsione della scelta da parte del conduttore tra pretendere il pagamento dell'indennità o continuare ad operare sino a concorrenza della somma dovuta.

Allo scopo di favorire la piena operatività della presente proposta di legge e le trattative tra le parti per i rinnovi contrattuali è previsto un rinnovo automatico di breve durata che servirà come pausa di riflessione.

Punti cardine della presente proposta di legge sono le agevolazioni fiscali introdotte.

L'esperienza maturata nell'ambito della legge n. 438 del 1998 induce all'ottimismo: da una parte la proprietà è favorita con varie agevolazioni che si ripercuotono sulla quantificazione dei canoni di locazione con benefici sul contenimento dei prezzi finali.

La possibilità, infine, conferita ai comuni di individuare particolari zone di riqualificazione è valido strumento per contribuire alla rivitalizzazione delle me-

desime e porre un limite alla desertificazione e al degrado dei quartieri. A ciò saranno d'ausilio le incentivazioni sempre previste per chi inizi per la prima volta un'attività commerciale.

Infine l'esigenza di certezze nel settore viene favorita dall'introduzione delle commissioni di conciliazione stragiudiziale.

La realtà economica di per sé dinamica ed in continua evoluzione ha assoluta necessità di veder risolto il contenzioso in tempi rapidi, rapidità che purtroppo non è garantita dagli attuali *iter* processuali, cosicché appare indispensabile l'introduzione di tale forma di risoluzione delle controversie.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Durata della locazione).

1. La durata delle locazioni, degli affitti d'azienda e delle sublocazioni di immobili urbani adibiti alle attività:

a) industriali, commerciali, artigianali e direzionali, è pari a sei anni;

b) alberghiere e turistiche ricettive di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 314, e alle leggi regionali vigenti in materia, ad esclusione delle strutture di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, nonché degli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici, è pari a sette anni.

2. È comunque in facoltà delle parti che svolgono le attività di cui al comma 1, stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone, la durata del contratto ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli operatori economici di settore maggiormente rappresentative a livello nazionale, che provvedono alla definizione dei contratti tipo secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. A tale fine il Ministro delle attività produttive convoca le predette organizzazioni con le modalità di cui all'articolo 4 della citata legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni. Gli accordi sono depositati a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata. In ogni caso la durata di tali contratti non può essere inferiore a cinque anni.

3. Il contratto di cessione di usufrutto per gli immobili di cui al comma 1 è stipulato per un periodo non inferiore a venti anni. Per tale tipo di contratto le organizzazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale degli operatori economici di settore possono stipulare convenzioni con istituti di credito al fine di consentire l'accesso ai propri associati a crediti agevolati. Qualora sia convenuta una durata inferiore, o non sia convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata prevista, in relazione alla attività esercitata, dal comma 1, lettere *a)* e *b)*, ovvero stabilita ai sensi del comma 2.

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

5. 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 ha fatto richiesta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di dodici anni se si tratta di utilizzazione alberghiera. In entrambe le ipotesi previste dal presente comma le parti devono presentare una dichiarazione congiunta al fine della redazione dell'apposito contratto.

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

7. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicare mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 2.

(Rinnovo del contratto).

1. Per le locazioni di immobili urbani nei quali sono esercitate le attività indicate all'articolo 1, comma 1, lettera *a*), il contratto è rinnovato tacitamente ogni sei anni; per le attività indicate al medesimo comma 1, lettera *b*), ogni nove anni; per i contratti stipulati ai sensi del citato articolo 1, comma 2, ogni cinque anni.

2. Il rinnovo ai sensi del comma 1 del presente articolo non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicare all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno diciotto mesi prima della scadenza per i contratti con avviso di ricevimento almeno diciotto mesi prima della scadenza per i contratti di cui all'articolo 1, commi 1, lettera *a*), e 2, o ventiquattro mesi per gli immobili adibiti ad attività alberghiere di cui al citato comma 1, lettera *b*).

3. La disdetta effettuata ai sensi del comma 2 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.

4. Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni ai sensi del comma 1 del presente articolo, il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo esclusivamente per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come modificato dall'articolo 3 della presente legge, secondo le modalità e i termini ivi previsti.

5. Per gli immobili situati in zone di rilevante interesse storico, culturale, archeologico, artistico, architettonico, paesaggistico e ambientale, o comunque nei quali si siano svolte da non meno di quaranta anni le attività indicate al

comma 1, lettera *a)* e *b)* dell'articolo 1, purché aventi particolare rilievo dal punto di vista delle tradizioni locali, il rinnovo del contratto può essere negato esclusivamente se l'immobile viene adibito all'esercizio della medesima attività.

6. Al fine di cui al comma 5 i comuni interessati redigono, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, apposite liste degli esercizi commerciali sottoposti a vincolo di destinazione, sentite le organizzazioni degli operatori economici di settore maggiormente rappresentative.

ART. 3.

(Diniere di rinnovo del contratto alla prima scadenza).

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

«Ai fini di cui ai commi primo e secondo 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 con avviso di ricevimento almeno diciotto mesi prima per i contratti di locazione, di affitto d'azienda, di sublocazione o di cessione di usufrutto di immobili urbani adibiti alle attività industriali, commerciali, artigianali e direzionali; almeno ventiquattro mesi prima per i contratti di locazione, di affitto d'azienda o di sublocazione adibiti alle attività alberghiere e turistiche ricettive di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326, e alle leggi regionali vigenti in materia, ad esclusione delle strutture di cui all'articolo 4, comma 1, lettera *e)*, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, nonché degli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici».

ART. 4.

(Sanzioni).

1. Il locatore che ha ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come modificato dall'articolo 3 della presente legge, e che, nel termine di dodici mesi dall'avvenuta consegna non ha adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 1, comma 1, lettere *a)* e *b)*, senza giustificato motivo, ovvero non ha rispettato i termini della concessione o di quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non ha completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito, è tenuto, se il conduttore è consenziente, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquisiti da terzi in buona fede, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a ventiquattro mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 6.

ART. 5.

(Aggiornamento ISTAT).

1. Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 6.

(Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale).

1. In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui

all'articolo 1, comma 1, lettere *a)* e *b)*, della presente legge, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a provvedimento della pubblica amministrazione ovvero ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, il conduttore ha diritto, per le attività di cui alla citata lettera *a)* del comma 1 dell'articolo 1, ad una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale commisurata a ventiquattro mensilità dell'ultimo canone corrisposto aumentato del 10 per cento; l'indennità per le attività alberghiere di cui al medesimo comma 1, lettera *b)*, è pari a quarantotto mensilità degli importi determinati ai sensi del presente comma.

2. Il conduttore ha diritto ad un'ulteriore indennità pari alla metà di quelle previste al comma 1 qualora l'immobile sia da chiunque adibito all'esercizio della medesima attività esercitata dal conduttore uscente ed il nuovo esercizio sia iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

3. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al comma 1. Se l'esecutato contesta il pagamento e non vi è documentazione certa del contrario, l'ufficiale giudiziario non inizia, o se iniziata, non prosegue, l'esecuzione, chiedendo al giudice dell'esecuzione gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'articolo 610 del codice di procedura civile.

4. Sino all'avvenuto pagamento delle indennità di cui al comma 1, il conduttore ha titolo per continuare a svolgere la propria attività nell'immobile. In alternativa il conduttore può continuare l'utilizzo dell'immobile sino a concorrenza delle somme di cui al medesimo comma 1 redigendo apposito verbale di conciliazione ai sensi dell'articolo 9.

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 nel corso di un quadriennio, se il conduttore 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 liquidata entro il termine stabilito in misura non inferiore a tre mesi dal giudice dell'esecuzione.

6. L'indennità di cui al comma 1 non è dovuta per gli immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, di attività di carattere transitorio nonché per gli immobili complementari od interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici e per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 3.

ART. 7.

(Disciplina transitoria).

1. I contratti di locazione di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono rinnovati per un anno a decorrere da tale data.

2. A decorrere dal terzo mese successivo a quello in corso alla 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.

3. La disposizione di cui al comma 1 non si applica alle procedure di sfratto per morosità.

ART. 8.

(Agevolazioni fiscali).

1. Ai contratti di cui all'articolo 1, comma 2, della presente legge, si applicano le agevolazioni fiscali di cui agli articoli 2, comma 4, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431; le agevolazioni sono, altresì, estese ai contratti stipulati qualora il conduttore inizi per la prima volta una delle attività di cui al citato articolo 1, comma 1, lettere *a)* e *b)*, purché

ne sia fatta espressa menzione nel contratto medesimo.

2. Per i contratti di cui all'articolo 1, comma 3, oltre alle agevolazioni previste al comma 1 del presente articolo si applica l'imposta di registro in misura fissa.

3. Ai proprietari che eseguono sul fondo lavori di ristrutturazione è riconosciuta la detrazione di cui all'articolo 1, comma 6, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, anche con riferimento agli obblighi di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni.

4. È obbligo dei comuni individuare nel proprio territorio aree da riqualificare tramite piani integrati di rivitalizzazione con la perimetrazione del centro e degli ambiti periferici, redigendo allo scopo un piano delle funzioni commerciali cui sono estese le agevolazioni fiscali di cui al comma 1.

ART. 9.

(Commissione di conciliazione stragiudiziale).

1. Nell'ambito dei contratti di cui all'articolo 1, comma 2, è prevista la seguente clausola: « Ciascuna parte può adire, per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed all'esecuzione del contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale, anche in relazione al canone, una commissione di conciliazione stragiudiziale ».

2. La commissione di conciliazione stragiudiziale prevista dalla clausola di cui al comma 1, è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale di cui all'articolo 1, comma 2, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore. La stessa commissione, ove i due componenti lo ritengano necessario, può essere integrata da un terzo componente che svolga funzioni di presidente.

3. Qualora la controversia attenga all'interpretazione dell'accordo territoriale

di cui all'articolo 1, comma 2, la commissione di cui al comma 2 del presente articolo è costituita da un componente per ognuna delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo stesso.

ART. 10.

(Cessione del contratto).

1. Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore dandone comunicazione a questi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento nel rispetto dei vincoli di cui alla legge 7 agosto 1997, n. 266, e successive modificazioni.

2. Il locatore può opporsi per gravi motivi entro un mese dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1.

3. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

4. Le indennità previste dall'articolo 6 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

