

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3945

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GERMANÀ, DEODATO, ARACU, BALDI, ANTONIO BARBIERI, CAMINITI, CARLUCCI, CATANOSO, DELL'ANNA, FALLICA, FONTANA, GARAGNANI, LECCISI, LICASTRO SCARDINO, LO PRESTI, LUPI, MAURO, MONDELLO, NICOTRA, PALUMBO, PINTO, ROMANO, SANTULLI, SCHERINI, STAGNO D'ALCONTRES

Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo

Presentata il 6 maggio 2003

ONOREVOLI COLLEGHI! — La legge 27 luglio 1978, n. 392, ha certamente rappresentato un punto di svolta nella disciplina dei contratti di locazione di immobili urbani, ponendo fine ad un susseguirsi di blocchi e di proroghe che avevano caratterizzato gli interventi del legislatore in materia nei precedenti trenta anni, ma ha anche ormai manifestato in tutta evidenza i propri limiti.

Se nella parte relativa ai contratti di locazione ad uso abitativo la legge n. 392 del 1978 ha già subito negli anni scorsi diverse radicali modifiche, che hanno di fatto annullato il principio dell'equo canone introdotto dalla legge in parola, è ormai improcrastinabile una revisione della stessa legge anche per quanto ri-

guarda le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo.

Fermo il principio, sacrosanto in un'economia liberale come la nostra, della libera determinazione del canone ad opera delle parti contraenti, la presente proposta di legge interviene a modificare, in primo luogo, quelle parti della normativa vigente che si sono rivelate inidonee a coniugare adeguatamente questo con altri principi basilari della nostra economia, la cui validità è stata anche più volte affermata con decisione dalla Suprema corte, quali la continuità della vita aziendale e il riconoscimento del giusto avviamento commerciale.

Scopo primario della proposta di legge in esame è dunque quello di rafforzare la

stabilità del rapporto locatizio e per questo, nel riformulare l'articolo 27 della legge n. 392 del 1978 (articolo 1 della proposta di legge), si propone di elevare rispettivamente da sei a otto anni e da nove a dieci anni la durata minima dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività industriali, commerciali, artigianali e turistiche e di quelli adibiti ad attività alberghiera o comunque di tipo ricettivo.

Il comma 5 del nuovo articolo 27 prevede, in analogia a quanto già introdotto dal legislatore per le locazioni ad uso abitativo, la possibilità di stipulare contratti sulla base di accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà e quelle degli operatori economici maggiormente rappresentative a livello nazionale; mentre il comma 6, onde evitare comportamenti elusivi della norma generale, impone alle parti di dare ragione nel contratto stesso della transitorietà dell'attività da svolgere nell'immobile, qualora sia prevista una durata inferiore a quelle indicate.

Al pari di quanto previsto dalla legge n. 431 del 1998 per le locazioni abitative, per i contratti stipulati sulla base dei predetti accordi definiti dalle organizzazioni di categoria, gli articoli 7 ed 8 della proposta di legge prevedono la possibilità di agevolazioni fiscali per il locatore (aliquota dell'imposta comunale sugli immobili ridotta ed esclusione dal computo del reddito dei canoni non percepiti) e rimettono ad una apposita commissione di conciliazione (i cui componenti sono designati dalle organizzazioni firmatarie degli accordi e dalla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio) eventuali controversie sulla interpretazione del contratto stesso o degli accordi che ne sono alla base.

In sintonia con i principi ispiratori della presente proposta di legge e con numerose sentenze di una parte autorevole di giurisprudenza, che ha spesso interpretato in maniera restrittiva « l'intenzione » del locatore di adibire l'immobile ad uno specifico uso dopo i primi sei o nove anni di contratto, l'articolo 2 della

proposta di legge, che novella l'articolo 29 della legge n. 392 del 1978, prevede che alla prima scadenza il locatore possa negare il rinnovo del contratto solo per motivi di necessità e a condizione che risulti proprietario dell'immobile da almeno due anni, allo scopo, anche in questo caso, di evitare comportamenti elusivi da parte del locatore.

Viene equiparato all'uso in proprio dell'immobile da parte di una persona giuridica anche l'utilizzo dello stesso da parte di società controllate o controllanti.

L'articolo 3 vuole colmare quella che è stata la vera grande lacuna della legge n. 392 del 1978, vale a dire le procedure previste per realizzare la cosiddetta « prelazione » a favore del conduttore alle scadenze successive alla prima.

La norma vigente si è mostrata del tutto inefficace allo scopo e troppo facilmente aggirabile da parte del locatore con comportamenti formalmente legittimi, ma che di fatto rendono vano tale diritto di prelazione.

Si propone, pertanto, di imporre al locatore di comunicare al conduttore, almeno quindici mesi prima della scadenza del contratto, il canone di rinnovo ovvero il motivo di necessità, tra quelli espressamente previsti dal nuovo articolo 29, che non consente la prosecuzione del rapporto locatizio. Nulla può, ovviamente, impedire al locatore di inviare una disdetta *sic et simpliciter*, senza motivazione, salvo le conseguenze che ciò comporterà, come vedremo, in sede di determinazione delle misure di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Il conduttore dovrà rendere noto al locatore, entro i successivi tre mesi, la propria volontà di accettare il nuovo canone, il quale, in caso contrario, costituirà la base di calcolo dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

In conformità al nuovo dettato legislativo proposto, l'articolo 4, modificando l'articolo 31 della legge n. 392 del 1978, provvede a rimodulare e, soprattutto, a rendere certe le sanzioni a carico del locatore che non adibisce l'immobile di cui ha riottenuto la disponibilità per mo-

tivi di necessità, all'uso indicato entro sei mesi e per almeno tre anni.

L'articolo 6 che modifica l'articolo 34 della legge n. 392 del 1978, prevede una rimodulazione delle misure e della base di calcolo dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e costituisce, insieme all'articolo 3 (rinnovo del contratto alle scadenze successive alla prima), il fulcro intorno al quale ruota la nuova normativa proposta, finalizzata, come detto, a favorire la stabilità del rapporto contrattuale e, conseguentemente, la conservazione delle imprese.

La misura dell'indennità in parola viene diversificata in ragione del motivo che è alla base dell'interruzione del rapporto locatizio: più bassa in caso di necessità abitative del locatore o dei suoi parenti, più elevata per esigenze imprenditoriali degli stessi soggetti e, soprattutto, in caso di disdetta non fondata su alcun motivo di necessità.

Fortemente innovativa — e determinante per assicurare reale efficacia alle

nuove norme — è la previsione, già accennata, di prendere a base di calcolo dell'indennità il nuovo canone richiesto dal locatore e non accettato dal conduttore.

Si propone, infine, un pieno aggiornamento annuale del canone (articolo 5 della proposta di legge che modifica l'articolo 32 della legge n. 392 del 1978), stante anche le misure delle variazioni del costo della vita che si registrano in questi anni, decisamente più basse rispetto a quelle, a due cifre, della fine degli anni '70, quando fu emanata la legge n. 392 del 1978; e di consentire anche ai conduttori di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo di sanare in giudizio (non più di due volte in quattro anni) eventuali morosità, così come già previsto per i conduttori di immobili adibiti ad uso abitativo (articolo 8, comma 4).

Le nuove disposizioni si applicheranno, come precisato dall'articolo 9, ai contratti stipulati o rinnovati dopo la data di entrata in vigore della legge.

PROPOSTA 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 delle sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a otto anni se gli immobili sono adibiti:

a) ad attività industriali, commerciali, artigianali e turistiche, come definite dall'articolo 7 della legge 29 marzo 2001, n. 135, e successive modificazioni, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo;

b) all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

2. La durata delle locazioni e delle sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a dieci anni se gli immobili, anche se ammobiliati, sono adibiti ad attività alberghiera o ad altra attività turistico-ricettiva.

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

4. 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 otto o di dieci anni in conformità a quanto previsto dai commi 1 e 2.

5. In deroga a quanto previsto dai commi da 1 e 4, è facoltà delle parti convenire una durata inferiore, pari co-

munque ad almeno cinque anni, qualora stipulino un contratto di locazione nel quale il canone, la durata e le altre condizioni contrattuali, comunque conformi ai principi e alla disciplina di cui alla presente legge, siano determinati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà e le organizzazioni degli operatori economici maggiormente rappresentative a livello nazionale, le quali provvedono alla definizione di 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 infrastrutture e dei trasporti 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.

6. 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. Le parti devono dare ragione nel contratto della transitorietà dell'attività.

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 con avviso di ricevimento, 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, dandone comunicazione al locatore nei termini e con le modalità di cui al comma 7 ».

2. All'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, le parole: « di sei anni in sei anni » sono sostituite dalle seguenti: « di otto anni in otto anni », e le

parole: « di nove anni in nove anni » sono sostituite dalle seguenti: « di dieci anni in dieci anni »;

b) al secondo comma, le parole: « di sei o di nove anni » sono sostituite dalle seguenti: « di otto o di dieci anni ».

ART. 2.

1. All'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, alinea, le parole: « è consentito al locatore ove egli intenda » sono sostituite dalle seguenti: « è consentito al locatore solo qualora egli abbia necessità di »;

b) al primo comma, la lettera b) è sostituita dalla seguente:

« b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta o, in caso di persona giuridica, da parte di società controllate o controllanti ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, di una delle attività indicate all'articolo 27 della presente legge, ovvero, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali. Il locatore che non sia pubblica amministrazione, ente pubblico o di diritto pubblico può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza prevista dalla presente lettera a condizione che, alla data di scadenza del contratto, sia proprietario dell'immobile da almeno due anni; »;

c) la lettera d) del primo comma e il secondo comma sono abrogati;

d) il terzo comma è sostituito dal seguente:

« Ai fini di cui al primo comma, il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria necessità di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità

dell'immobile locato, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici o diciotto mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività di cui al citato primo comma e per quelle di cui al comma 2 dell'articolo 27 ».

ART. 3.

1. Dopo l'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come modificato dall'articolo 2 della presente legge, è inserito il seguente:

« ART. 29-bis. — (*Rinnovo del contratto alle scadenze successive alla prima*). — 1. Qualora il locatore alle scadenze successive alla prima, intenda rinnovare il contratto ad un canone diverso con lo stesso conduttore, deve comunicare a questi il nuovo canone almeno quindici mesi prima della scadenza, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1, il conduttore deve rendere nota al locatore, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale accettazione del nuovo canone per il rinnovo del contratto.

3. Il locatore ha altresì facoltà di comunicare al conduttore, nei termini e con le modalità di cui al comma 1, la necessità di tornare in possesso dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 29 ».

2. L'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è abrogato.

ART. 4.

1. Il primo comma dell'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per adibirlo, ai sensi degli articoli 29 e 29-bis, ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado ovvero all'esercizio

in proprio o da parte degli stessi congiunti o, in caso di persona giuridica, da parte di società controllate o controllanti ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, di una delle attività indicate all'articolo 27 della presente legge, è tenuto a dare attuazione alla prevista utilizzazione entro sei mesi dalla data del rilascio e a mantenere la medesima utilizzazione dell'immobile per almeno tre anni, con divieto di locazione o di cessione dell'immobile stesso e dell'azienda per lo stesso periodo.

Il locatore, qualora non ottemperi alle disposizioni di cui al primo comma, è tenuto al risarcimento del danno subito dal conduttore per il rilascio dell'immobile, in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, salva dimostrazione di un maggior danno da parte del conduttore.

La disposizione di cui al secondo comma si applica anche a carico del locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile, alla prima o alle successive scadenze, per uno dei motivi previsti dalla lettera *c)* del primo comma dell'articolo 29 e non abbia rispettato i termini imposti dall'amministrazione comunale per l'inizio e il termine dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile.

È facoltà del conduttore, salvo i diritti acquisiti da terzi in buona fede, richiedere, in sostituzione del risarcimento del danno di cui ai commi primo, secondo e terzo, il ripristino del contratto, sulla base dell'ultimo canone corrisposto prima della risoluzione dello stesso ».

ART. 5.

1. All'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

« Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente sulla base delle variazioni accertate

dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati »;

b) il secondo comma è abrogato.

ART. 6.

1. All'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dai seguenti:

« 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 ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, il conduttore ha diritto a una indennità per le attività di cui ai commi 1 e 2 del medesimo dell'articolo 27, nelle seguenti misure:

a) se il rapporto cessa, alle scadenze successive alla prima, per mancata accettazione da parte del conduttore del canone di rinnovo proposto dal locatore: ventuno o venticinque mensilità dello stesso canone proposto;

b) se il rapporto cessa, alla prima o alle successive scadenze, per disdetta del locatore fondata sui motivi di cui alle lettere b) e c) del primo comma dell'articolo 29: ventisei o trentadue mensilità dell'ultimo canone corrisposto;

c) se il rapporto cessa, alla prima o alle successive scadenze, per disdetta del locatore fondata sui motivi di cui alla lettera a) del primo comma dell'articolo 29: ventuno o venticinque mensilità dell'ultimo canone corrisposto;

d) se il rapporto cessa, alle scadenze successive alla prima, per disdetta del locatore non fondata sui motivi di cui all'articolo 29: quarantadue o cinquantaquattro mensilità dell'ultimo canone corrisposto »;

b) al secondo comma, le parole: « incluse nella medesima tabella merceologica che siano » sono soppresse.

ART. 7.

1. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 5 dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dall'articolo 1 della presente legge, i comuni possono deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili per uso diverso da quello abitativo alle condizioni definite dagli accordi stessi.

2. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo stipulati ai sensi del comma 5 dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dall'articolo 1 della presente legge, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

ART. 8.

1. I contratti stipulati ai sensi del comma 5 dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dall'articolo 1 della presente legge, devono includere la seguente clausola: « Ciascuna parte deve adire, per ogni controversia sorta in merito all'interpretazione ed all'esecuzione del contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale, anche in relazione al canone, una apposita commissione di conciliazione stragiudiziale ».

2. La commissione di conciliazione stragiudiziale di cui al comma 1 è costituita da due componenti designati dalle organizza-

zioni firmatarie dell'accordo territoriale, uno per la parte locatrice ed uno per la parte conduttrice, e da un terzo membro, con funzioni di presidente, designato dalla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio, con riferimento all'ubicazione dell'immobile locato.

3. La camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di cui al comma 2, sentite le organizzazioni maggiormente rappresentative a livello provinciale interessate alle problematiche delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, definisce tempi e modalità di funzionamento della commissione di conciliazione.

4. 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 tutti gli oneri accessori maturati, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate, entro il termine stabilito dal giudice, in misura compresa tra novanta e centottanta giorni.

ART. 9.

1. Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti stipulati o rinnovati in data successiva a quella di entrata in vigore della legge stessa.

€ 0,30



14PDL0065270