

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3210

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato FOTI

Disciplina delle locazioni di immobili
ad uso diverso da quello abitativo

Presentata il 1° ottobre 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il Commissario dell'Unione europea, dottor Mario Monti, in un suo articolo su *Il Corriere della Sera* del 18 gennaio 1998 scriveva: « la riforma del commercio avvicina l'Italia economica e monetaria. (...) Si richiedono, soprattutto, passi coerenti di liberalizzazione in altri punti del sistema economico, sulla base degli stessi principi. Alcune aree si segnalano particolarmente per questi ulteriori passi di liberalizzazione accelerata: il mercato della locazione di immobili per abitazione e per uso commerciale (...) ».

Il legislatore una prima parziale risposta alla richiesta di liberalizzazione rappresentata dal dottor Monti l'ha data, per quanto riguarda la locazione di immobili ad uso abitativo, con l'approvazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni.

Per quanto riguarda, invece, le locazioni di immobili ad uso diverso da

quello abitativo, rimane tutt'ora in vigore la normativa che si rifà al cosiddetto « equo canone » ovvero la legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, un crogiuolo di disposizioni vincolistiche che tra « lacci e laccioli » espropria di fatto la proprietà immobiliare, deprimendo conseguentemente gli investimenti che pure sarebbero possibili e vantaggiosi, stante anche l'andamento delle borse.

La presente proposta di legge si preoccupa di contemperare gli interessi sia del locatore, sia del locatario, ristabilendo un equilibrio che la legge n. 392 del 1978 ha inopinatamente alterato, per quanto riguarda il mercato delle locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

Ciò considerato si chiede che la presente proposta di legge sia approvata in tempi rapidi.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Ambito di applicazione).

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, di seguito denominati « contratti di locazione », sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi degli articoli 2 e seguenti.

2. La presente legge disciplina le locazioni e le sublocazioni di immobili urbani adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali, nonché a quelle di interesse turistico di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

3. La presente legge disciplina, altresì, le locazioni e sublocazioni di immobili urbani adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

ART. 2.

(Modalità di stipula e di rinnovazione dei contratti di locazione).

1. Le parti possono decidere di stipulare, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 5, uno dei seguenti tipi di contratto:

a) di durata non inferiore a cinque anni, rinnovabile per altri quattro anni;

b) di durata non inferiore a quattro anni, rinnovabile per altri tre anni.

2. Nel contratto di cui alla lettera *a)* del comma 1, le parti convengono la misura del canone e del deposito cauzionale, nonché i criteri di ripartizione degli oneri accessori e di aggiornamento del canone, il corrispettivo per l'indennità di avviamento nei limiti di cui all'articolo 6, comma 1, e ogni altra previsione contrattuale.

3. Il contratto di cui alla lettera *b*) del comma 1 è stipulato dalle parti sulla base del contratto-tipo definito ai sensi dell'articolo 4 in sede nazionale fra le distinte organizzazioni della proprietà edilizia e dei commercianti maggiormente rappresentative a livello nazionale.

4. Ai contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente si applica la disposizione di cui al comma 1, lettera *a*), ad esclusione della rinnovazione quadriennale.

ART. 3.

(Rinnovazione del contratto).

1. Le locazioni di immobili effettuate con il contratto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a*), sono rinnovate, successivamente al quinquennio iniziale, ogni quattro anni, salvo disdetta da inviare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

2. Alla scadenza del quinquennio di cui al comma 1, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto solo ove intenda:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, di una delle attività indicate all'articolo 1 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività volte al conseguimento delle loro finalità statutarie o istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o al completo restauro ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle disposizioni vigenti;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla

vendita conforme a quanto previsto dall'articolo 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e successive modificazioni, sempre che le opere da effettuare rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile.

3. Nei casi di cui alle lettere *c)* e *d)* del comma 2, il possesso della concessione, ove prevista, è condizione per l'azione di rilascio.

4. Ai fini di cui al comma 2, il locatore deve dichiarare, a pena di decadenza, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare al conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza del quinquennio, il motivo sul quale il diniego di rinnovazione è fondato.

5. Il locatore che ha ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dal presente articolo e che, entro dodici mesi dall'avvenuta consegna o dal termine di ultimazione dei lavori previsto nell'atto autorizzativo degli stessi, non lo ha adibito all'uso dichiarato è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquisiti da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli oneri sopportati, 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.

ART. 4.

(Contratto-tipo e convenzione nazionale).

1. Il contratto-tipo per le locazioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *b)*, è definito a livello nazionale con apposita convenzione tra le organizzazioni maggiormente rappresentative sul piano nazionale della proprietà edilizia e dei commercianti, convocate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro delle attività produttive.

2. Il contratto-tipo stabilisce, in particolare, i criteri di aggiornamento del canone e quelli per la ripartizione degli oneri accessori e delle spese di registra-

zione del contratto nonché l'entità del deposito cauzionale, le ipotesi di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza da parte del locatore, le condizioni per il riconoscimento dell'indennità di avviamento e la misura della stessa, nonché i casi in cui il conduttore ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione o di vendita dell'immobile locato.

3. Il contratto-tipo può prevedere la possibilità che siano fissate particolari condizioni contrattuali per specifici quartieri cittadini ad opera di rappresentanze locali delle organizzazioni di cui al comma 1.

4. Il contratto-tipo è recepito con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, emanato di concerto con il Ministro delle attività produttive entro un mese dalla conclusione della convenzione nazionale di cui al comma 1.

5. In caso di mancanza di accordo, il contratto-tipo è approvato, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle organizzazioni di cui al comma 1 in sede di convenzione, dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con decreto emanato di concerto con il Ministro delle attività produttive entro un mese dalla constatazione della mancanza di accordo tra le organizzazioni partecipanti alla citata convenzione, decorsi tre mesi dalla loro convocazione.

6. La convenzione nazionale è convocata ogni quadriennio entro sei mesi dalla data di conclusione della precedente convenzione o dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 5.

7. Ai fini della prima convenzione, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro delle attività produttive, provvede a convocare le organizzazioni di cui al comma 1 entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 5.

*(Locazioni alberghiere
— Contratti stagionali).*

1. I contratti di locazione o di sublocazione di immobili adibiti ad attività

alberghiera non stagionale hanno durata pari o superiore a sette anni. La rinnovazione del contratto ha luogo ogni sette anni, salvo disdetta di una delle parti, da inviare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima di ciascuna scadenza. Il locatore può opporsi alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza, con le modalità di cui all'articolo 3, comma 4, quando intenda ricostruire l'immobile, ferma restando la destinazione alberghiera dello stesso, o apportare allo stesso notevoli migliorie che ne aumentino la capacità ricettiva o che comunque comportino un passaggio dell'azienda a categoria superiore. Nei casi suddetti, il possesso della concessione, ove prevista, è condizione per l'azione di rilascio. Il locatore, sempre con le modalità di cui al citato articolo 3, comma 4, può, altresì, opporsi alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza se intenda utilizzare in proprio l'immobile ovvero esercitare personalmente nell'immobile, o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado, la medesima attività del conduttore. Ogni altra previsione contrattuale è liberamente pattuita tra le parti.

2. I contratti di locazione o di sublocazione di immobili relativi ad attività di carattere transitorio o stagionale sono disciplinati dal capo VI del titolo III del libro IV del codice civile. Se la locazione è stagionale, il locatore e il conduttore possono convenire l'obbligo per il primo di locare l'immobile per la medesima stagione dell'anno successivo al conduttore che gliene faccia richiesta con l'invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro tre mesi antecedenti alla scadenza del contratto.

ART. 6.

(Indennità per la perdita di avviamento).

1. In caso di cessazione del rapporto locatizio che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del conduttore, le parti concordano a favore

del conduttore un'indennità di avviamento pari ad una somma non inferiore a dieci mensilità dell'ultimo canone corrisposto e non superiore a venti mensilità.

2. L'indennità per la perdita di avviamento non può essere fissata in misura inferiore a ventiquattro mensilità nel caso di cui all'articolo 5, comma 1, quinto periodo.

3. Le parti possono concordare, nell'anno immediatamente antecedente alla prima scadenza del contratto o di ogni successiva rinnovazione, con l'assistenza delle distinte organizzazioni di categoria di cui all'articolo 4, comma 1, o loro rappresentanze locali, la prosecuzione del rapporto di locazione con la durata e alle condizioni prestabilite, verso rinuncia totale o parziale del conduttore all'indennità per la perdita di avviamento.

ART. 7.

(Sublocazione e cessione del contratto).

1. Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione con il consenso scritto del locatore, salvo che la sublocazione o la cessione avvenga insieme alla locazione o alla cessione dell'intera azienda.

2. In ogni caso, il conduttore deve informare il locatore della sua intenzione di sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione tramite notifica, a mezzo di ufficiale giudiziario, dell'atto con il quale la locazione o la cessione è effettuata, che deve contenere tutte le condizioni, economiche e non, della stessa.

3. Nei due mesi successivi alla notifica di cui al comma 2, il locatore può opporsi per gravi motivi, che devono essere espressamente menzionati nell'atto da notificare al conduttore. In caso di cessione di azienda, il locatore può altresì, nei medesimi termini e con identiche modalità, esercitare il diritto di prelazione, offrendo al conduttore condizioni uguali a quelle comunicategli.

4. Le parti possono, in alternativa alla procedura di cui al comma 3, chiedere

l'intervento della commissione di cui all'articolo 10 redigendo eventuale verbale di conciliazione.

ART. 8.

(Diritto di prelazione).

1. Le parti, nella stipula dei contratti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a*), possono concordare a favore del conduttore che lo stesso abbia diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato. Le parti possono altresì concordare, a favore del conduttore, che lo stesso abbia diritto di prelazione in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 5, comma 1.

ART. 9.

(Contratti in deroga).

1. Sono validi tra le parti gli accordi in deroga alle disposizioni della presente legge redatti in forma scritta con l'assistenza, rispettivamente, delle distinte organizzazioni della proprietà edilizia e dei commercianti maggiormente rappresentative in sede locale, e depositati presso le stesse organizzazioni, che ne curano la conservazione.

ART. 10.

(Commissioni arbitrali).

1. Per ogni controversia che sorga in merito alla interpretazione e all'esecuzione di un contratto stipulato ai sensi della presente legge, ciascuna parte non può adire l'autorità giudiziaria prima che si sia pronunciata una commissione di conciliazione stragiudiziale o prima che siano decorsi due mesi dalla data della richiesta di intervento della predetta commissione. La commissione è composta, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni locali aderenti a quelle par-

tecipanti alla convenzione di cui all'articolo 4, comma 1, sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo componente, che svolge le funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

2. È in facoltà di ciascuna parte ricorrere ad una commissione costituita nei modi indicati al comma 1 affinché attesti la rispondenza del contenuto del contratto al decreto di cui all'articolo 4, commi 4 o 5.

3. In tutti i casi di cui al presente articolo, la richiesta di intervento della commissione di cui al comma 1 non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

ART. 11.

(Agevolazioni fiscali).

1. Dopo il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è inserito il seguente: « I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito del locatore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello in cui il locatore ha intimato al conduttore di adempiere alle sue obbligazioni contrattuali ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, pena la risoluzione del contratto, ovvero a decorrere dal giorno successivo a quello in cui il locatore ha notificato al conduttore l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di cui all'articolo 1456 del medesimo codice ».

2. Per favorire la stipula dei contratti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *b*), i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio del bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione gli immobili avvalendosi di tali contratti.

3. Per contratti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *b*), il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento.

ART. 12.

(Disciplina transitoria e abrogazioni).

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati gli articoli 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40 e 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, limitatamente alle disposizioni concernenti le locazioni disciplinate dalla presente legge.

2. Per il rilascio a seguito di diniego di rinnovazione si applica la procedura di cui all'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

3. Ai contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo già stipulati alla data di entrata in vigore della presente legge, per la loro intera durata, e ai giudizi in corso alla medesima data si continuano ad applicare, ad ogni effetto di legge, le disposizioni in materia di locazioni di immobili vigenti anteriormente a tale data.

PAGINA BIANCA

€ 0,30



14PDL0081900