CAMERA DEI DEPUTATI N. 638

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato FOSCHI

Presentata l'8 luglio 1987

Norme concernenti la disciplina della locazione di immobili non adibiti ad uso abitativo

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La sentenza n. 108 del 22 aprile 1986 della Corte costituzionale ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'articolo 2, comma 1, della legge n. 377 del 1984 e dell'articolo 1, commi 8, 9, 9-*bis*, 9-*ter*, 9-*quater* e 9-*quinquies*, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito dalla legge n. 118 del 1985.

Viene così a cadere la normativa che, in questi ultimi anni, ha consentito una ulteriore proroga dei contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo e, soprattutto, le disposizioni della legge n. 118 del 1985 che prorogavano di sei anni i rapporti.

Sarebbe inutile e fuori luogo, in questa sede, discutere il contenuto della sentenza della Corte. Il sacrificio imposto al diritto di proprietà dalla legge n. 118 del 1985 (sacrificio molto relativo se si considera che la legge stessa aveva provveduto ad attribuire un aumento del canone pari, se non superiore, a quello di mercato), era richiesto proprio per la tutela di interessi generali di estrema importanza e con riflessi sociali, occupazionali ed antinflazionistici di estrema rilevanza. Attualmente la situazione è ben lontana dall'aver superato il periodo di emergenza dal quale era scaturita l'esigenza della legislazione eccezionale vincolistica.

Dobbiamo ora prendere atto della realtà quale si è venuta delineando in conseguenza della sentenza della Corte costituzionale n. 108, realtà che vede, innanzitutto, minacciata la sopravvivenza di centinaia di migliaia di aziende artigiane, commerciali e studi professionali, realtà che ha riflessi non lievi sulla situazione occupazionale relativa ai dipendenti delle suddette aziende e studi e che darà senz'altro il suo contributo all'aumento dell'inflazione e, in conseguenza, da un generale, inevitabile, aumento dei prezzi.

Quali i rimedi possibili ?

Ferma restando l'impossibilità di discostarsi dai princìpi recentemente assunti dalla Corte costituzionale, l'unica possibilità di una tutela degli interessi e dei diritti dei conduttori sembra risiedere in una modifica della legge n. 392 del 1978 ed in particolare dell'articolo 69 che, nell'attuale formulazione, non è idoneo (vedi la giurisprudenza, anche recente, della Corte di cassazione) ad obbligare il locatore – al di fuori dei casi di cui all'articolo 29 della medesima legge – ad offrire al conduttore il diritto di prelazione per il proseguimento del rapporto.

L'intenzione del legislatore del 1978 era, evidentemente, quella di fornire al conduttore – in difetto di necessità del locatore di riavere la disponibilità dell'immobile – la possibilità di una continuazione o di un rinnovo del rapporto alle nuove condizioni richieste o, in difetto, ad ottenere una indennità nella stessa misura del canone domandato dal proprietario. Tale norma avrebbe garantito il conduttore da richieste fuori luogo e fuori mercato, dettate unicamente da intenti speculativi.

Senonché la formulazione dell'articolo 69, così com'è attualmente, ha vanificato tale intento equo e costruttivo dal momento che la giurisprudenza ha ritenuto che il locatore non fosse obbligato a formulare la proposta.

Si rende quindi necessaria una chiara modifica dell'articolo 69 della legge n. 392 del 1978 che sancisca l'obbligo – esclusi, ripetiamo, i casi e i motivi indicati nell'articolo 29 – di offrire al conduttore la prelazione sulla continuazione del rapporto, alle condizioni richieste dal proprietario.

Altro rimedio è costituito dal raddoppio del compenso per la perdita dell'avviamento commerciale per il caso di rilascio.

Per completezza si propone inoltre che, in caso di mancato rinnovo dei contratti relativi a rapporti concernenti lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di immobili adibiti a sedi di partiti, sindacati, studi professionali, ecc., vada estesa la previsione della corresponsione al conduttore di una somma, a titolo di indennità e di concorso spese, di 36 mensilità del canone richiesto dal locatore per il rinnovo o, in difetto, del canone di mercato.

Questo insieme di norme non limiterebbe, sostanzialmente, i diritti del locatore, che in caso di reali motivi di disdetta potrebbe riottenere, ugualmente, la disponibilità dell'immobile, ma eviterebbe il ricorso, da parte del locatore stesso, a comportamenti immotivati o speculativi.

Dovrebbe venire inoltre sancita la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio e, successivamente, una graduazione nel tempo degli stessi, onde impedire l'inevitabile sconvolgimento del mercato che avverrebbe in caso di sfratto simultaneo di centinaia di migliaia di aziende, professionisti e conduttori in genere.

Si formulano, da ultimo, norme dirette a facilitare la acquisizione dell'immobile, in proprietà, da parte del conduttore.

PROPOSTA DI LEGGE

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

—

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 disdetta o di risoluzione del rapporto da parte del locatore e indennità per avviamento commerciale o per concorso nelle spese e negli altri oneri sopportati a causa della cessazione della locazione).* — 1. Alle scadenze dei contratti di cui agli articoli 67, 70 e 71 e, comunque, in ogni caso nel quale il locatore non intende proseguire il rapporto o proseguirlo alle stesse condizioni, il locatore stesso ha l'obbligo di comunicare al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi almeno 90 giorni prima della scadenza, la misura del canone richiesto per rinnovare il contratto di locazione per la durata di cui all'articolo 27.

2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre nei seguenti casi:

a) quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione;

b) quando il rapporto è cessato per inadempimento o recesso del conduttore;

c) quando è in corso una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo;

d) quando il locatore abbia necessità di conseguire la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi indicati nell'articolo 29 e ne dia motivata comunicazione per mezzo di lettera raccomandata al conduttore entro lo stesso termine di cui al comma 1.

3. Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dal ricevi-

mento della comunicazione di cui al comma 1, se intende accettare il rinnovo o la prosecuzione della locazione alle nuove condizioni proposte dal locatore.

4. Se il conduttore non accetta le nuove condizioni offerte dal locatore ha diritto ad un compenso pari a 36 mensilità, ovvero pari a 42 mensilità per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo. Tale diritto spetta in ogni caso di locazione ad uso diverso da quello abitativo.

5. Qualora il conduttore eserciti nell'immobile locato un'attività che comporta diretti contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al suddetto compenso si aggiunge un'indennità per la perdita di avviamento, determinata in pari misura.

6. In assenza di comunicazione da parte del locatore, il conduttore è tenuto a corrispondere il canone nella misura dovuta alla data di scadenza del contratto, da aggiornarsi anno per anno nella misura del 75 per cento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta nell'anno precedente.

7. L'azione diretta ad ottenere il rilascio dell'immobile non è procedibile in difetto della comunicazione da parte del locatore di cui ai commi precedenti.

8. L'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata all'avvenuta corresponsione del compenso, nonché all'indennità di avviamento, ove spettante ».

ART. 2.

1. Le disposizioni di cui all'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dall'articolo 1 della presente legge, si applicano altresì ai contratti scaduti prima della data di entrata in vigore della presente legge, anche se è in corso procedimento per convalida o licenza di sfratto per finita locazione.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 il termine per la comunicazione da parte

del locatore delle nuove condizioni contrattuali è di giorni novanta dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 3.

1. Le sanzioni di cui all'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono raddoppiate.

ART. 4.

1. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione previsto dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le cessioni a titolo oneroso degli immobili locati adibiti all'esercizio di una delle attività previste dall'articolo 27 della citata legge, effettuata a favore dei conduttori che risultano titolari dell'attività stessa, operate entro il 31 dicembre 1986, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto o all'imposta di registro con l'aliquota ridotta del 2 per cento. Per tali cessioni le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

2. Per gli incrementi di valore conseguenti alle cessioni effettuate ai sensi del comma 1, l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili è ridotta al 50 per cento.

3. Le disposizioni dei commi 1 e 2 si applicano a condizione che l'acquirente dichiari di voler continuare la propria attività, salvo i casi di forza maggiore, per almeno un triennio dalla data dell'acquisto.

4. In caso di dichiarazione mendace si applica una penalità pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria e quella agevolata aumentata del 30 per cento, oltre al recupero della maggiore imposta sul valore aggiunto o di registro dovuta nella misura ordinaria.

5. I finanziamenti di cui alla legge 10 ottobre 1975, n. 517, e alla legge 25 luglio 1952, n. 949, e successive loro modificazioni e integrazioni, sono concessi con priorità per l'acquisto dell'immobile nei casi di cui al presente articolo.

ART. 5.

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo è sospesa fino al 30 dicembre 1992. Successivamente a tale data, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, che non siano fondati su uno dei motivi di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, divenuti esecutivi dal 1° gennaio 1984 alla data di entrata in vigore della presente legge, è effettuata:

a) dal 1° gennaio 1993 per i provvedimenti divenuti esecutivi fino al 31 dicembre 1984;

b) dal 1° aprile 1993 per i provvedimenti divenuti esecutivi dal 1° gennaio 1985 al 31 dicembre 1985;

c) dal 1° luglio 1993 per i provvedimenti divenuti esecutivi dal 1° gennaio 1986 alla data di entrata in vigore della presente legge;

d) dal 1° ottobre 1993 per i provvedimenti divenuti esecutivi successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.