



## **PROPOSTA DI MODIFICA LEGISLATIVA IN MATERIA DI LOCAZIONE COMMERCIALE E TASSAZIONE SUI REDDITI DA FABBRICATI AD USO COMMERCIALE**

### **1 - PROPOSTA MODIFICHE AL TESTO DI LEGGE 392/78**

( le modifiche e le integrazioni alla norma in vigore da inserirsi sono in neretto )

#### **Art. 27 L. 392/78**

##### *Durata della locazione.*

[1] La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate: 1) industriali, **commerciali**<sup>1</sup> e artigianali; 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

[2] La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

[3] La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività **COMMERCIALI** alberghiere o all'esercizio di attività teatrali.

[4] Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

[5] 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.

[6] 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 abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

[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, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

---

<sup>1</sup> Da eliminare nel testo definitivo



[8] Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

#### **Art. 28 L. 392/78**

##### *Rinnovazione del contratto.*

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività **COMMERCIALI**, alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

**ALMENO 60 GIORNI PRIMA DEL TERMINE DI 12 O 18 MESI PRECEDENTI LA SCADENZA, IL LOCATORE DEVE COMUNICARE AL CONDUTTORE A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA A.R. LE CONDIZIONI ECONOMICHE ALLE QUALI INTENDE LOCARE L'IMMOBILE, CHE DEVONO ESSERE MANTENUTE ANCHE NEI CONFRONTI DEI TERZI (SUCCESSIVI AVENTI CAUSA).**

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti.

#### **Art. 29 L. 392/78**

##### *Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.*

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

- a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27, o, se si tratta di pubbliche



amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c) (1).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio **DEL COMMERCIO**, di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'art. 5 della L. 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella L. 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti 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, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.



Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

#### **Art. 34 L. 392/78**

##### *Indennità per la perdita dell'avviamento.*

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 a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità; **PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI, IL CONDUTTORE HA DIRITTO AD UNA INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO COMMERCIALE PARI A 21 MENSILITÀ DELL'ULTIMO CANONE CORRISPOSTO, OLTRE AD UNA ULTERIORE INDENNITÀ PARI ALLA MEDIA DEL REDDITO DELL'ATTIVITÀ INDIVIDUATO NELLE DICHIARAZIONI DEGLI ULTIMI NOVE ESERCIZI MOLTIPLICATO IL COEFFICIENTE 1 (UNO).**

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore, o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile



**Art. 38 L. 392/78**

*Diritto di prelazione.*

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

**LA DISPOSIZIONE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE SI APPLICA ANCHE NEL CASO IN CUI IL LOCATORE ABBAIA GIÀ DISDETTO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE E L'IMMOBILE SIA ALIENATO ENTRO UN ANNO DALLA CESSAZIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE DISDETTATO.**

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.



**Art. 40 L. 392/78**

*Diritto di prelazione in caso di nuova locazione*

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza. Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo. Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

**NEL CASO IN CUI IL LOCATORE INTENDA LOCARE L'IMMOBILE A TERZI A CONDIZIONI MIGLIORI DI QUELLE COMUNICATE AL CONDUTTORE AI SENSI DEL COMMA 2 DELL'ART. 28, DEVE DARE COMUNICAZIONE A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA A.R. AL CONDUTTORE DELLE NUOVE CONDIZIONI ECONOMICHE DEL CONTRATTO CON INVITO AD ESERCITARE O MENO IL DIRITTO DI PRELAZIONE .**

**IL CONDUTTORE DEVE ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE ENTRO IL TERMINE DI GIORNI 30 DALLA RICEZIONE DELLA COMUNICAZIONE, CON ATTO NOTIFICATO AL PROPRIETARIO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO, OFFRENDO CONDIZIONI UGUALI A QUELLE COMUNICATEGLI.**

**OVE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SIA ESERCITATO, IL CONTRATTO DEVE ESSERE CONCLUSO, SALVA DIVERSA VOLONTÀ INDICATA NELLA COMUNICAZIONE, ENTRO I SUCCESSIVI 15 GIORNI DALLA ACCETTAZIONE.**



**NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE ABBA PIÙ PROPRIETARI, LA COMUNICAZIONE DI CUI AL SECONDO COMMA DEVE ESSERE EFFETTUATA A CIASCUNA DI ESSE.**

**IL DIRITTO DI PRELAZIONE PUÒ ESSERE ESERCITATO CONGIUNTAMENTE DA TUTTI I CONDUTTORI, OVVERO, QUALORA TALUNO VI RINUNCI, DAI RIMANENTI O DAL RIMANENTE CONDUTTORE.**

**L'AVENTE TITOLO CHE, ENTRO IL TERMINE DI CUI AL SECONDO COMMA, NON ABBA COMUNICATO AGLI ALTRI AVENTI DIRITTO LA SUA INTENZIONE DI AVVALERSI DELLA PRELAZIONE, SI CONSIDERA AVERE RINUNCIATO ALLA PRELAZIONE MEDESIMA.**

**LA PRESENTE NORMA NON SI APPLICA NEL CASO IN CUI IL PROPRIETARIO NON CONCEDA IN LOCAZIONE A TERZI PER UN PERIODO DI TEMPO SUPERIORE AD UN ANNO, L'IMMOBILE PER IL QUALE IL CONDUTTORE NON HA ESERCITATO IL DIRITTO DI PRELAZIONE.**

**Art. 55 L. 392/78**

*Termine per il pagamento dei canoni scaduti.*

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.



Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

**IL PRESENTE ARTICOLO SI APPLICA ALTRESÌ ALLE LOCAZIONI AD USO COMMERCIALE.**

AREA LEGALE

**2- PROPOSTA LEGISLATIVA SULL'IMPOSIZIONE DEI REDDITI DA FABBRICATI:**

**dichiarazione del reddito dei fabbricati sulla scorta dell'effettiva percezione del reddito prodotto.**

In altre parole dichiarare al fisco, in caso di morosità del conduttore, la rendita catastale e non continuare a dichiarare il reddito come da contratto di locazione, anche se non percepito, per poi acquisire un credito d'imposta da utilizzare per le successive dichiarazioni dei redditi, da parte del locatore. Con maggior chiarezza si evidenzia che, allo stato attuale, se un locatario non paga il fitto arreca un ulteriore danno al locatore che è costretto ad anticipare le imposte sul reddito effettivo fino a quando non si definisce il contenzioso con il proprio locatario. In effetti subisce un grave danno finanziario dovuto anche all'anticipazione delle imposte su un reddito non percepito.

AREA FISCALE