

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4261

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato MURO

Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392,
in materia di locazioni di immobili urbani

Presentata il 6 aprile 2011

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge è volta ad aggiornare le disposizioni normative contenute nella legge 27 luglio 1978 n. 392, nella parte in cui disciplina i contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo e precisamente i contratti di locazione commerciale.

La legge 392 del 1978 è stata modificata dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, nella parte relativa alle locazioni ad uso abitativo, lasciando invece immutata la disciplina concernente i contratti ad uso commerciale che andrebbe modificata ed aggiornata in considerazione del fatto che sono trascorsi oltre trenta anni.

Con la presenta proposta di legge, che modifica gli articoli 27, 28, 29, 34, 38, 40 e 55 della citata legge 392 del 1978 e si vogliono adeguare le norme alla velocità degli scambi commerciali ed alla neces-

sità per gli operatori del settore di usufruire di un congruo termine per stabilire quale sia l’investimento più opportuno da effettuare.

Infatti, le dinamiche commerciali attuali richiedono che gli imprenditori possano scegliere periodi certi per i loro investimenti. Con l’introduzione di un congruo preavviso per la comunicazione delle nuove condizioni contrattuali richieste dal locatore, l’imprenditore commerciale potrà valutare con maggiore serenità l’investimento da effettuare.

Allo stesso modo la possibilità per l’imprenditore commerciale di richiedere al locatore il pagamento di un’indennità per perdita di avviamento, al momento del rilascio, commisurata alle effettive migliorie commerciali create mediante l’esercizio di un’attività imprenditoriale, consente di vedere riconosciuti i frutti del lavoro svolto in maniera proficua e obbliga il

medesimo imprenditore commerciale a dichiarare con esattezza i redditi da lui percepiti, favorendo di fatto un'emersione di eventuali redditi non dichiarati.

La modifica prevede anche un meccanismo per tutelare il conduttore nell'esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile locato, estendendola al caso del rinnovo della locazione dell'immobile a condizioni migliori di quelle comunicate ai

sensi dell'articolo 28, comma 2, legge n. 392 del 1978.

Infine viene espressamente consentito al conduttore delle locazioni commerciali di beneficiare della tutela del termine per il pagamento dei canoni scaduti, dirimendo una *vexata quaestio* giurisprudenziale relativa all'applicabilità di tale disciplina normativa anche ai contratti ad uso diverso.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Durata della locazione)

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

a) al primo comma numero 1), la parola: « Commerciale » è soppressa;

b) al terzo comma, dopo la parola: « attività » è inserita la seguente: « commerciali ».

ART. 2.

(Rinnovazione del contratto.)

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

a) al primo comma dopo la parola « attività » è inserita la seguente: « commerciali »;

b) dopo il primo comma è inserito il seguente « Almeno sessanta giorni prima del termine di 12 o di 18 mesi precedenti la scadenza, il locatore deve comunicare al conduttore, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, le condizioni economiche alle quali intende locare l'immobile, che devono essere mantenute anche nei confronti dei successivi aventi causa ».

ART. 3.

(Diniogo di rinnovazione del contratto alla prima scadenza)

1. Al primo periodo del secondo comma dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978,

n. 392, dopo le parole « all'esercizio », sono inserite le seguenti: « del commercio ».

ART. 4.

(Indennità per la perdita dell'avviamento)

1. Al primo comma dell'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « 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 risultante dalle dichiarazioni dei redditi relativi agli ultimi nove esercizi ».

ART. 5.

(Diritto di prelazione)

1. All'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, dopo il primo comma è inserito il seguente:

« La disposizione del primo comma si applica anche nel caso in cui il locatore abbia già disdetto il contratto di locazione in essere e l'immobile sia alienato entro un anno dalla cessazione del rapporto di locazione ».

ART. 6.

(Diritto di prelazione in caso di nuova locazione)

1. All'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti in fine, i seguenti commi:

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, a condizioni migliori di quelle comunicate al conduttore ai sensi del secondo comma dell'articolo 28, deve comunicare al conduttore le nuove condizioni economiche del contratto, nelle forme e nei tempi di cui al primo comma.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta

giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al quinto comma, offra condizioni uguali a quella comunicategli dal locatore.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il contratto è concluso, salva diversa volontà espressa nella comunicazione, entro quindici giorni dalla ricezione dell'offerta di cui al sesto comma.

Nel caso in cui l'immobile abbia più proprietari, la comunicazione di cui al sesto comma deve essere effettuata a ciascuna di essi.

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 sesto comma non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

La disciplina di cui ai commi dal quinto al decimo non si applica nel caso in cui il proprietario non conceda in locazione l'immobile, per un periodo di tempo superiore ad un anno dalla scadenza del contratto ».

ART. 7.

(Termine per il pagamento dei canoni scaduti)

1. All'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« Il presente articolo si applica altresì alle locazioni ad uso commerciale ».

ART. 8.

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.