

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 216

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa della senatrice BURANI PROCACCINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 MAGGIO 2006

Disposizioni in materia di locazione di immobili urbani ad uso
diverso da quello di abitazione

ONOREVOLI SENATORI. - La necessità di incrementare il mercato delle locazioni di immobili urbani non abitativi - in particolare, con destinazioni commerciali - è sempre più avvertita a causa della sua progressiva sclerosi. Si rende necessario rimuovere strumenti legislativi fortemente datati, che sono stati e continuano vieppiù ad essere causa di stasi, perchè si oppongono alla progressiva liberalizzazione del settore che è auspicata da un vastissimo arco di forze politiche. Risulta quindi utile prevedere da un lato disposizioni agili (come quelle codicistiche) e dall'altro strumenti conciliativi.

Per vitalizzare il comparto si prevede la parziale delegificazione delle norme speciali che attualmente lo regolano e lo comprimono, specificando, all'articolo 1 del disegno di legge, che la disciplina è quella del codice civile, che lascia alle parti ampia libertà di trovare l'equo punto di incontro fra le diverse esigenze. È garantita al conduttore

una proroga triennale, con la possibilità di procedere ad un adeguamento del canone ove esso risulti palesemente fuori mercato.

Con l'articolo 2 si lasciano in vigore alcune norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, cosiddetta «dell'equo canone», relative all'indennità di avviamento, alla cessione e successione del contratto, alla prelazione e al riscatto. Si prevede tuttavia la possibilità per il conduttore di optare per la proroga della durata del contratto in luogo della corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento.

L'articolo 3 prevede di istituire commissioni di conciliazione per superare eventuali contrasti insorti fra le parti. Tali commissioni fanno capo alle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura in quanto enti di sicura rilevanza, di ampia rappresentatività economica e sociale, di competenza territoriale atta all'istituzione di organismi conciliativi.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Disposizioni relative ai contratti di locazione per immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione)

1. Le locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione sono stipulate secondo le norme del codice civile ove non derogate dalla presente legge.

2. Alla scadenza del contratto, il conduttore ha diritto al rinnovo per la durata di tre anni alle stesse condizioni contrattuali. In caso di evidente non corrispondenza del canone alle condizioni di mercato, le parti possono, sia congiuntamente sia disgiuntamente, ricorrere alle commissioni conciliative di cui all'articolo 3 che, in mancanza di accordo e ricorrendo le condizioni di cui al presente periodo, possono dichiarare cessata la locazione salva l'applicazione di quanto previsto all'articolo 2, comma 2.

Art. 2.

(Indennità per la perdita di avviamento)

1. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge continuano ad applicarsi gli articoli da 34 a 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

2. Al termine del periodo di rinnovo del contratto di cui al comma 2 dell'articolo 1, il conduttore può optare per la proroga di diciotto mesi della durata del contratto in sostituzione della corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento.

Art. 3.

(Commissioni conciliative)

1. Entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge, il presidente di ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nomina una commissione conciliativa composta da quattro membri scelti fra esperti del settore nonché dal presidente camerale o da un suo delegato, che la presiede.

2. Dinanzi alle commissioni conciliative le parti possono farsi assistere dalle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello provinciale.

3. Nella Valle d'Aosta si intende sostituito al presidente della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura il presidente della giunta regionale.