



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore DE LILLO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 GENNAIO 2010

Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di durata dei contratti di locazione e di importi dei canoni corrispondenti

ONOREVOLI SENATORI. — La gravissima crisi economica che colpisce da anni anche il nostro Paese è maggiormente penalizzante per gli imprenditori delle piccole e medie imprese, come ormai riconosciuto da tutte le forze politiche.

Oltre alla nota difficoltà di accesso al credito da parte della aziende ed alla drammatica stagnazione dei consumi, esse sono sempre più pressate, alla scadenza dei contratti, da richieste di aumento del canone di locazione.

Nonostante il giro di affari abbia subito un forte calo oggettivamente riscontrabile, le richieste di aumento del canone di locazione sono frequenti e non conformi agli aumenti ufficiali del costo della vita. Tale situazione pregiudica la sana conduzione delle aziende, vanifica il valore dell'avviamento commerciale, il lavoro profuso dagli imprenditori e gli investimenti effettuati, condannando spesso le stesse attività alla chiusura se non al fallimento vero e proprio.

Si tenga presente che nel solo 2008 si è verificata la cessazione di ben 22.000 attività commerciali e che la previsione per il 2009 è della chiusura di altri 25.000 esercizi commerciali, con presunta perdita di 150.000 posti di lavoro.

La situazione è ulteriormente aggravata dall'esistenza in Italia di ingenti capitali di non chiara provenienza, sia italiana che estera, in cerca di impieghi utili al riciclaggio degli stessi.

Il fatto che la legge in oggetto (legge 27 luglio 1978, n. 392) nel caso di diniego da parte del locatore del rinnovo del contratto, preveda per il conduttore il diritto ad un'indennità d'avviamento pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, spinge gli stessi locatori, considerata l'esiguità di tale importo, a non rinnovare i contatti ed a chie-

dere ai nuovi conduttori entrate sostanziose ed aumenti vertiginosi dei canoni.

La facilità di recesso dai contratti e l'esiguità dell'onere a carico dei proprietari contribuiscono a generare una forte turbativa nel mercato delle locazioni, in particolare nei centri storici delle grandi città, assolutamente non giustificati né da migliorie apportate al tessuto urbano, né dall'aumento del flusso clientelare.

I conduttori di aziende commerciali non dispongono di adeguate difese di fronte alle sempre più esose richieste dei locatori che, svincolati da qualsiasi logica commerciale, chiedono aumenti superiori anche al 300 per cento.

Appare chiaro come non sia più ammissibile che questo sradicamento delle aziende commerciali dopo dodici anni di attività avvenga senza tutele e controlli adeguati.

Alla luce di queste considerazioni, il presente disegno di legge interviene sulla citata legge n. 392 del 1978, modificandola.

In particolare, per la categorie dei commercianti ed albergatori vengono innalzati i termini di durata della locazione e di rinnovo del contratto da sei a nove anni. Il termine della comunicazione della disdetta passa da dodici a diciotto mesi prima della scadenza del contratto di locazione.

Importanti modifiche riguardano, poi, il quantitativo dell'indennità per la perdita di avviamento: viene riconosciuta al conduttore un'indennità maggiore alle diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto, così come stabilito dalla normativa vigente.

Infine, il termine per esercitare il diritto di prelazione da parte del conduttore, viene innalzato da sessanta a novanta giorni dalla ricezione della comunicazione nella quale il locatore intende trasferire a titolo oneroso l'immobile locato.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Alla legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 27:

1) al primo comma, alinea, le parole: «a sei anni» sono sostituite dalle seguenti: «a nove anni»;

2) al terzo comma, le parole: «a nove anni» sono sostituite dalle seguenti: «a dodici anni»;

b) all'articolo 28, il primo comma è sostituito dal seguente:

«Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività commerciali, il contratto si rinnova tacitamente di nove anni in nove anni, per quelle di immobili adibiti ad attività artigianali di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, di dodici anni in dodici anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno diciotto mesi prima della scadenza.»;

c) all'articolo 29, terzo comma, le parole: «12 o 18 mesi» sono sostituite dalle seguenti: «24 mesi»;

d) all'articolo 34:

1) al primo comma, le parole: «pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto» sono sostituite dalle seguenti: «corrispondente alla somma maggiore tra 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto maggiorato del 30 per cento, 36 mensilità del maggior canone offerto pubblicamente da terzi tramite notifica al proprietario e al conduttore

e 36 mensilità del canone richiesto dal locatore»;

2) il secondo comma è sostituito dal seguente:

«Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari al 50 per cento di 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, qualora entro tre anni il locale venga adibito alla stessa attività svolta dal conduttore sfrattato.»;

e) all'articolo 38, terzo comma, le parole: «entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione» sono sostituite dalle seguenti: «entro il termine di novanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione».