

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

**N. 1668**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori FORMISANO, CAFORIO, GIAMBRONE e  
RAME**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 GIUGNO 2007**

---

Modifica della legge 27 luglio 1978, n.392, in materia di  
durata delle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività  
recettiva di carattere sanitario

---

ONOREVOLI SENATORI. - Il provvedimento in esame ha lo scopo di integrare la previsione della legge 27 luglio 1978, n. 392, ritenendone tuttora valida la *ratio* fondata sul riconoscimento dell'interesse della collettività ad articolare la pertinente disciplina in modo da garantire la sicurezza degli operatori economici e, in maniera mediata, lo sviluppo delle attività economiche in generale.

In un contesto che diversificava il regime delle locazioni non abitative tenendo conto delle specificità delle varie attività economiche, correttamente si stabilì per le attività alberghiere una più lunga durata dei contratti ed un maggior periodo per la disdetta degli stessi, sul rilievo che gli impianti necessari per il loro esercizio comportano spese particolarmente rilevanti e che richiedono un lungo periodo di ammortamento.

Altrettanto correttamente, più di recente, detta disciplina è stata estesa alle attività teatrali; alla base di tale novella, risulta evidente la considerazione per la peculiare onerosità del relativo avviamento d'impresa, ma anche l'interesse della collettività sotto il profilo dell'importanza culturale di queste attività.

Anche nella novella ora in esame si apprezza un *quid pluris* rispetto agli elementi su cui si fondava il ragionamento svolto nel 1978.

Si propone infatti di estendere il più favorevole regime ora applicabile agli esercizi alberghieri e teatrali alle attività recettive di carattere sanitario.

Si tratta di quelle strutture che, a livelli diversificati, svolgono attività sanitaria e, in funzione di essa, offrono servizi di carattere alberghiero relativi alla degenza e servizi correlati alla degenza stessa.

Si tratta, come costantemente riconosciuto, di attività imprenditoriali e non si può non riconoscere che gli impianti necessari per il loro esercizio comportino spese sensibilmente maggiori di quelle generalmente necessarie per realizzare un albergo.

Da un lato, infatti, i costi per garantire la prestazione di natura alberghiera saranno assimilabili a quelli delle imprese cui già la legge n. 392 del 1978 applica il regime di maggior tutela; dall'altro, le peculiari esigenze delle strutture qui in discorso implicano onerosissimi investimenti in impianti e strutture specialistiche, oltre che particolari trasformazioni per adeguare gli immobili.

È, inoltre, di tutta evidenza lo specifico interesse della collettività per il miglior esercizio delle attività sanitarie (oltre a quello più generico allo sviluppo delle attività economico-imprenditoriali); non va, al riguardo, sottaciuto che le strutture recettive di carattere sanitario concorrono al complesso dell'offerta di opportunità di cura e in moltissimi casi integrano ed arricchiscono quella pubblica, operando in regime di convenzione.

Il provvedimento si compone di un unico articolo.

Il primo comma introduce la novella agli articoli 27 e 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, estendendo alle attività recettive di carattere sanitario, ripettivamente, la durata contrattuale di nove anni e il termine di disdetta di diciotto mesi.

Il secondo comma prevede una disciplina transitoria per i contratti già in essere, in termini che non si discostano da quanto già stabilito in relazione alle attività teatrali.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

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

*a)* all'articolo 27, terzo comma, dopo le parole: «alberghiere o» sono inserite le seguenti: «recettive di carattere sanitario ovvero»;

*b)* all'articolo 28, primo comma, dopo le parole: «alberghiere o» sono inserite le seguenti: «recettive di carattere sanitario ovvero».

2. Le modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, introdotte dal comma 1 del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili adibiti all'esercizio di attività recettive di carattere sanitario stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e per i quali alla stessa data non siano ancora decorsi i termini di durata e di rinnovo previsti dal comma 1, salvo che, per gli stessi, non sia già stata pronunciata convalida di sfratto per morosità. Alla scadenza dei contratti di cui al primo periodo si applicano le disposizioni dell'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come modificato dal comma 1 del presente articolo. È facoltà del locatore di richiedere per il periodo successivo alla originaria scadenza del contratto la maggiorazione prevista dell'articolo 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ferma la rivalutazione del canone che risulti già contrattualmente prevista.

