

(N. 2493)

# SENATO DELLA REPUBBLICA

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori GERVASI, MONTAGNANI, MARIOTTI, GRAMMATICO, ZUCCA, BARDELLINI, LEONE, RODA, FIORE, MENOTTI, DE LUCA Luca, RAVAGNAN e BOLOGNESI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 FEBBRAIO 1958

### Tutela dell'avviamento aziendale nei rapporti di locazione.

ONOREVOLI SENATORI. — In Italia ormai da molti anni gli esercenti il commercio al dettaglio e gli artigiani chiedono, con sempre maggiore insistenza, la tutela dell'avviamento commerciale nei rapporti di locazione.

La tutela dell'avviamento commerciale nei rapporti di locazione, è divenuta oggetto di norme di diritto positivo in quasi tutti i Paesi d'Europa salvo che in Italia, dove questa aspirazione delle categorie interessate non è stata soddisfatta anche quando è venuto meno il blocco dei fitti, che costituiva l'unica obiezione di un certo valore.

Storicamente, in Italia, il movimento per la tutela dell'avviamento commerciale prese vigore all'inizio del secolo. La questione fu sollevata durante il congresso dei commercianti a Piacenza nel 1908, a Genova nel 1909 furono richiesti « provvedimenti legislativi atti a chiarire meglio la legge vigente allo scopo di assicurare ai commercianti e agli industriali un equo risarcimento dei danni subiti per il fatto dell'esproprio ».

Nel 1920 da parte del Ministero dell'industria fu presentato al Senato un apposito progetto di legge e nel 1921 su richiesta del Ministero dell'industria e commercio fu costituita

una Commissione con l'incarico di elaborare un organico disegno di legge.

L'avviamento già nel 1921 trovava un riconoscimento indiretto nel regio decreto-legge 3 aprile 1921, n. 331, in materia di locazioni, che stabiliva « eventuali compensi » per l'avviamento procurato dal conduttore uscente al negozio. I decreti-legge del 7 gennaio e del 9 luglio 1923 confermavano le disposizioni precedenti e introducevano norme di maggior favore per il locatario commerciante, accordandogli un diritto di prelazione nell'acquisto del negozio da lui tenuto in fitto.

Tutte queste norme, nelle quali il diritto alla tutela dell'avviamento commerciale aveva trovato un certo riconoscimento, venivano però a cadere quando il 30 giugno 1926 si abolì il sistema vincolistico in materia di locazioni.

Il riconoscimento alla tutela dell'avviamento commerciale nei rapporti di locazione riappariva, ma sempre come statuizione particolare di una norma più generale, nella legge 23 maggio 1950, n. 253. L'articolo 4 della predetta legge, infatti, dopo aver indicato il caso nel quale il locatore può far cessare la proroga, aggiunge: « qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal

conduttore il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore, che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore». I limiti e le particolarità di queste norme risultano però chiari ed evidenti.

La questione dell'avviamento commerciale e della sua natura giuridica in Italia ha costituito materia di ampio dibattito dottrinale.

Il Vivante, il Navarrini, ed anche il Calamandrei e il Pugliese, in generale, sostengono che l'avviamento sia un bene materiale, una cosa sulla quale possa esercitarsi un vero e proprio diritto di proprietà. Di contro alla concezione realistica del Vivante vi è quella dell'Ascoli, secondo il quale l'avviamento sarebbe un complesso di speranze, ma non un diritto e nemmeno un bene in senso giuridico. Secondo il Ferrara j. l'avviamento è una situazione di fatto, avente un valore economico, e in sostanza si immedesima con l'azienda, che rimarrebbe l'unico oggetto della tutela legale. Concezioni analoghe sono quelle del Carrara e del Mossa, per questi giuristi l'avviamento si riduce ad una « qualità » dell'azienda, dalla quale non potrebbe distinguersi.

Per il Rotondi, e, in generale, anche per il Carnelutti ed altri studiosi, l'avviamento è un modo di essere dell'azienda, non un bene poiché non costituisce un'entità e neppure un diritto autonomo, « ma solo la tutela di un interesse inerente al godimento di un altro diritto: quello dell'azienda ».

I proponenti però ritengono di trovare la ragione giuridica della tutela dell'avviamento commerciale ed in genere dell'avviamento aziendale, soprattutto e fundamentalmente nell'articolo 42 della Costituzione e nelle numerose altre norme di diritto positivo, che ammettono o prescrivono limitazioni alla proprietà in vista di più ampie finalità di ordine economico e sociale.

In sostanza il legislatore si trova nella condizione di dover scegliere tra il conservare un diritto pressochè assoluto del proprietario dell'immobile e l'assicurare invece una certa tutela a chi lavora, e con il lavoro dei propri dipendenti e proprio produce ricchezza e assolve a funzioni economiche, produttive o distributive di notevole rilievo economico e sociale. Tutto ciò essendo ben chiaro che il pre-

sente disegno di legge prospetta alcuni limiti alla disponibilità del proprietario, ma non limita in alcun modo il diritto del proprietario a trarre dal proprio immobile le consuete e normali utilità economiche.

È sulla base di queste considerazioni che i proponenti ritengono che l'avviamento aziendale possa e debba essere tutelato con le norme previste dal presente disegno di legge.

La tutela dell'avviamento aziendale prevista dal presente disegno di legge si riferisce soltanto ai piccoli commercianti al dettaglio, agli artigiani e ai pubblici esercenti. Questa limitazione soggettiva nasce dalla considerazione che nelle piccole aziende il valore dell'avviamento si concentra pressochè esclusivamente nel locale e dal fatto che, a differenza delle grandi aziende, le piccole difficilmente si trovano su un livello di pari forza economica e contrattuale con i proprietari dell'immobile e perciò richiedono una particolare tutela.

È necessario dare all'esercente e all'artigiano la stabilità nel locale di esercizio, affinché sussistano le condizioni di sicurezza economica per un effettivo miglioramento del servizio commerciale, affinché i conduttori imprenditori possano svolgere una efficace opera di propaganda presso la clientela potenziale, possano fornire il locale di una più moderna attrezzatura, possano considerare gli acquirenti come clienti durevoli e quindi attuare nei loro confronti anche una migliore politica dei prezzi.

Con il presente disegno di legge si intende ottenere la continuità dell'attività commerciale e artigiana nel medesimo locale, attraverso la norma secondo la quale il conduttore non può essere sfrattato a meno che non intervengano fondati e legittimi motivi. Il compenso da solo si rivela infatti insufficiente a garantire la continuità dell'attività e finirebbe col ripercuotersi sul successivo locatario. Del resto sono gli stessi sostenitori della tutela dell'avviamento commerciale limitata al solo compenso, a riconoscere che il compenso dovuto al commerciante uscente, in sostanza non garantirebbe nulla e finirebbe con l'essere pagato dall'esercente subentrante, mentre sul proprietario graverebbe soltanto l'onere della anticipazione del compenso.

Da quanto si è venuto esponendo è scaturito il presente disegno di legge.

Con l'articolo 1 si precisa che la tutela dell'avviamento aziendale nei rapporti di locazione è garantita a coloro che esercitano attività commerciale al dettaglio o attività artigianale. Rientrano quindi nella tutela prevista dal presente disegno di legge gli artigiani iscritti negli albi previsti dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, i commercianti al dettaglio in possesso della licenza di cui all'articolo 1 della legge 18 dicembre 1927, n. 2501, e i pubblici esercenti di cui all'articolo 86, primo comma, del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, testo unico di pubblica sicurezza. Per le ultime due categorie il disegno di legge prevede una limitazione dell'ampiezza dell'azienda, nel senso che non sia superato il numero di cinque dipendenti fissi.

L'articolo 2 indica le condizioni, verificandosi le quali, il proprietario può legittimamente esercitare l'azione di sfratto.

L'articolo 3 attribuisce particolari azioni legali al locatario sfrattato in frode alla legge.

L'articolo 4 fissa il principio del diritto al compenso a favore del conduttore che abbia esercitato per almeno due anni consecutivi e nel medesimo locale una delle attività indicate all'articolo 1, qualunque sia il motivo della risoluzione del contratto.

L'articolo 5 precisa come la tutela dell'avviamento aziendale non corrisponda affatto

alla figura di un blocco dei fitti essendo data ad ogni scadenza periodica del contratto di locazione la possibilità di rivedere consensualmente l'ammontare del canone. A garantire però il locatario contro le possibili eccessive pretese del proprietario e reciprocamente il proprietario contro le richieste del locatario, le parti sono ammesse a richiedere la determinazione giudiziale dell'ammontare del canone.

L'articolo 6 attribuisce al locatario un diritto di prelazione sull'immobile locato.

L'articolo 7 mantiene salve le norme di maggior favore e l'articolo 8 dichiara nulle tutte le clausole contrattuali che possano determinare l'inosservanza delle norme previste dal presente disegno di legge.

È auspicabile che la lungamente espressa aspirazione delle categorie dell'artigianato e del commercio al dettaglio venga finalmente soddisfatta, riconoscendo nei rapporti di locazione il diritto alla tutela dell'avviamento aziendale con norme dirette a rendere stabile quanto più possibile la permanenza dell'esercente o dell'artigiano nello stesso locale; a garantirgli un compenso al momento del rilascio; a neutralizzare gli espedienti cui i locatori potrebbero fare ricorso. In modo da contribuire, anche con queste norme ad un effettivo e stabile sviluppo delle piccole aziende produttive e commerciali.

## DISEGNO DI LEGGE

### Art. 1.

Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili locati a commercianti al dettaglio o a pubblici esercenti, nonché ad artigiani iscritti nell'albo previsto dalla legge 25 luglio 1956, n. 860.

Al fine di potere usufruire della tutela prevista dalla presente legge i commercianti al dettaglio e i pubblici esercenti non dovranno occupare stabilmente nell'azienda più di cinque dipendenti.

### Art. 2.

Tutti i contratti di locazione che si riferiscano ad immobili locati ai soggetti di cui all'articolo 1 della presente legge, non possono essere risolti dal locatore, se non per una delle seguenti cause:

a) inadempienza contrattuale ai sensi dell'articolo 1587 del Codice civile;

b) revoca al locatario della licenza di commerciante o di pubblico esercente, oppure cancellazione dall'Albo previsto dalla legge 25 luglio 1956, n. 860, dell'impresa artigiana il cui titolare sia locatario dell'immobile, con l'ecce-

## LEGISLATURA II - 1953-58 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

zione prevista dall'articolo 6 della legge suddetta;

c) qualora alla scadenza del contratto di locazione, il proprietario dimostri di aver bisogno dei locali per uso proprio o per uso dei propri figli di età superiore ai 18 anni per esercitarvi, o farvi esercitare dai figli una attività commerciale o artigianale, semprechè non abbia la proprietà di altri locali nei quali esercitare l'attività stessa, nè la stessa proprietà risulti di familiari conviventi;

d) qualora alla scadenza del contratto risulti che il commerciante o l'artigiano conduttori od i loro familiari conviventi siano proprietari di altro immobile nel quale possano esercitare la loro attività commerciale o produttiva, in analoghe condizioni.

#### Art. 3.

Qualora il locatore ottenga la risoluzione del contratto per una delle cause indicate all'articolo precedente ed i motivi adottati per la risoluzione del contratto si dimostrino in seguito falsi od infondati, il conduttore avrà diritto al ripristino del contratto di locazione, ed, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

#### Art. 4.

In ogni caso di risoluzione del contratto di locazione di un immobile nel quale siano state esercitate le attività di cui all'articolo 1 della presente legge, dal medesimo conduttore e per almeno due anni consecutivi, il conduttore ha diritto ad un compenso per l'avviamento aziendale.

Qualora l'ammontare di tale compenso non possa essere determinato consensualmente, ognuna delle parti può chiederne la determinazione al giudice competente.

Il giudice, convocate le parti, sentito un esperto e valutato l'incremento di valore acquisito dall'immobile in conseguenza dell'opera del

conduttore, determina con decreto l'ammontare del compenso di avviamento.

Avverso il decreto è ammessa opposizione.

#### Art. 5.

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 2 della presente legge, il conduttore permanga nell'immobile e, alla scadenza di periodi eguali a quelli del contratto iniziale non concordi con il locatore sull'ammontare del canone, ciascuna delle parti potrà chiedere la determinazione al giudice competente, con le modalità di cui all'articolo precedente.

Rimane sempre al conduttore la facoltà di recedere dal contratto assumendosi l'onere delle spese processuali, e salvo il diritto al compenso per l'avviamento aziendale.

In caso di espropriazione per pubblica utilità si terrà separato conto del valore dell'avviamento; ed il conduttore potrà impugnare la valutazione indipendentemente dal proprietario.

#### Art. 6.

Qualora il proprietario intenda procedere alla vendita del locale nel quale il commerciante o l'artigiano abbia esercitato per almeno due anni l'attività di cui all'articolo 1, al conduttore compete un diritto di prelazione nell'acquisto.

#### Art. 7.

Sono salve le norme di maggior favore per i conduttori previste dalle leggi in materia di locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

#### Art. 8.

Sono nulle le clausole con le quali il conduttore, in qualsiasi modo e forma, rinunci ai diritti derivanti dalla presente legge.