

Legge 27 gennaio 1963, n. 19

Tutela giuridica dell'avviamento commerciale

Art. 1

Limiti della legge

Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale od artigiana, che abbia rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori.

Art. 2

Diritto di prelazione

Il locatore che intenda locare l'immobile a terzi deve comunicare le offerte ricevute al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza contrattuale o consuetudinaria. Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione, oppure abbia dato disdetta.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro sei mesi, ovvero nel caso in cui il locatore, avendo ottenuto il rilascio dell'immobile per adibirlo ad uso proprio, lo loca a terzi entro sei mesi dalla data del rilascio.

Art. 3

Perdita del diritto di prelazione

Il conduttore perde il diritto alla prelazione prevista nell'art. 2, se ricorrono gravi motivi dipendenti da suo fatto.

Art. 4

Compenso per la perdita dell'avviamento

In ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, relativo agli immobili indicati nell'art. 1, diverso dalla risoluzione per inadempimento del conduttore e fuori della ipotesi di effettivo esercizio del diritto di prelazione previsto al terzo comma dell'art. 2, il conduttore uscente ha diritto di essere compensato dal locatore per la perdita dell'avviamento che l'azienda subisca in conseguenza di tale cessazione nella misura dell'utilità che ne può derivare al locatore, e comunque nel limite massimo di trenta mensilità del canone di affitto che l'immobile può rendere secondo i prezzi correnti di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche.

Il compenso non è dovuto se il contratto non è stato rinnovato per volontà del conduttore.

Il conduttore può rinunciare al predetto compenso optando, nelle forme e nel termine di cui al terzo comma dell'art. 2, per la proroga biennale del contratto di locazione ad un canone da concordarsi tra le parti.

Art. 5

Sublocazione o cessione del contratto di locazione

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda; ma deve darne comunicazione al locatore, il quale può opporsi per gravi motivi, da notificarsi al conduttore entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il conduttore cedente rimane obbligato in solido con il cessionario dell'azienda, per il pagamento del fitto e per

l'osservanza di tutte le condizioni del contratto.

Art. 6

Indennizzo per espropriazione

In caso di espropriazione per pubblica utilità, il conduttore può avvalersi delle norme di cui agli articoli 27 e 54 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, per fare valere il diritto al compenso spettantegli in virtù del precedente art. 4.

Sull'indennità di esproprio il diritto del conduttore al compenso di cui all'art. 4 viene soddisfatto nei limiti e secondo i criteri stabiliti dallo stesso articolo.

Nel corso del giudizio di cui al comma precedente l'autorità giudiziaria può disporre a favore del locatore espropriato, con ordinanza costituente titolo esecutivo, il pagamento di un acconto sull'indennità di espropriazione.

Art. 7

Nullità di rinunce anticipate

Sono nulle e come non apposte al contratto di locazione le clausole con le quali il conduttore rinunci anticipatamente ai diritti derivanti dalla presente legge.

é tuttavia consentita la rinuncia anticipata al compenso di cui all'art. 4, nel caso di rinnovazione espressa del contratto, quando la durata della locazione precedente non sia stata inferiore agli anni nove.

Art. 8

Prescrizione

I diritti di cui alle disposizioni della presente legge si prescrivono in tre anni.

Art. 9

Foro competente

Per le cause relative all'applicazione della presente legge è competente il Giudice del luogo dove è posto l'immobile oggetto della locazione.

Art. 10

Immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici

Le disposizioni della presente legge si applicano anche alle locazioni relative agli immobili di cui all'art. 1 che siano di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici.

Art. 11

Disposizioni tributarie

Il compenso corrisposto al conduttore a norma dell'art. 4 è assoggettato nel suo intero ammontare ad imposta di ricchezza mobile e connessi tributi locali. Si applicano le disposizioni degli articoli 128, lettera a), e 273 del testo unico 29 gennaio 1958, numero 645.

Il compenso è detraibile per un triennio agli effetti dell'imposta sui fabbricati attinente all'unità immobiliare e delle relative sovrimposte nella misura di un terzo per ciascun anno, sempreché, tenuto conto del reddito corrispondente ai canoni di affitto in base al quale il compenso è corrisposto, ne conseguano le condizioni previste dal secondo comma dell'art. 2 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

Art. 12

Applicazione ai contratti in corso

La presente legge si applica anche ai contratti di locazione in corso, compresi quelli prorogati per legge.

Art. 13

Entrata in vigore della legge

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.