

## **Tutto quello che c'è da sapere sulle locazioni**

Attualmente, le locazioni concernenti i locali utilizzati dai Panificatori per lo svolgimento della loro attività produttiva e commerciale, sono regolamentati dal capo II della Legge 27/7/1978 n° 392 e successive modifiche.

Il canone iniziale del contratto è liberamente determinabile da parte del locatore, che lo stabilisce in via del tutto unilaterale ed è assoggettabile, per tutta la durata del rapporto contrattuale, al solo aumento annuale ISTAT pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificati nell'anno precedente.

La durata del contratto è di sei anni, rinnovabile tacitamente per altri sei anni.

Il locatore, alla scadenza dei primi sei anni, può disdire il contratto esclusivamente provando la necessità:

- di adibire l'immobile per l'uso proprio, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di un'attività industriale/commerciale/artigiana o di interesse turistico;
- di demolire o ristrutturare completamente l'immobile.

Qualora, ottenuto il rilascio, il locatore non adibisca realmente l'immobile all'uso dichiarato in sede di necessità, il conduttore potrà ottenere il ripristino del contratto o il risarcimento del danno, in misura pari a quarantotto mensilità del canone di locazione pagato prima della risoluzione del contratto, oltre all'indennità per la perdita dell'avviamento pari a diciotto mensilità del predetto canone.

Alla scadenza, invece, dei secondi sei anni il contratto può essere risolto mediante invio da parte del locatore, di semplice raccomandata A/R dichiarativa della finita locazione ed inoltrata con un preavviso di almeno dodici mesi.

In caso di cessazione del rapporto di locazione, il conduttore ha diritto ad una indennità pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto e ad una ulteriore indennità del medesimo importo qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione della prima indennità di cui sopra, mentre la seconda ed eventuale indennità deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Scaduto il rapporto contrattuale, l'eventuale stipula di un nuovo contratto di locazione con il medesimo conduttore rientra nella libera determinazione del locatore che può richiedere, altrettanto liberamente, il canone ritenuto più congruo.

Qualora l'ex conduttore non accetti tale canone ritenendolo eccessivo, avrà comunque diritto di avere, da parte del proprietario, la comunicazione ufficiale del canone che lo stesso proprietario proporrà a terzi riguardo il locale già condotto in locazione.

Entro i trenta giorni successivi a detta comunicazione, il precedente conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione conseguendo in locazione il locale allo stesso canone e condizioni del nuovo conduttore.

Conseguentemente, l'attuale legislazione, alla scadenza del contratto, oltre alle indennità sopra riferite e alla descritta concessione dell'esercizio del diritto di prelazione rispetto alla nuova locazione, non prevede alcun diritto da parte del conduttore nei confronti del locatore, tanto più se riferito alla determinazione di un nuovo canone che il proprietario può liberamente e discrezionalmente proporre come richiesta sostanziale ed imprescindibile per la stipula del nuovo contratto.