

COMUNICATO STAMPA

Convegno UPPI – CONFCOMMERCIO

Sabato 24 settembre 2005, alle ore 9,30, presso la Sala Orlando dell'Unione del Commercio di Milano – Corso Venezia 47/49, *Unione Piccoli Proprietari Immobiliari* e *Confcommercio* discuteranno di

Patti in deroga per gli immobili a uso diverso dall'abitativo e Libretto Immobiliare: Nuove prospettive

Alla presenza del Ministro per le Infrastrutture e Trasporti Pietro Lunardi, del Vice Ministro Ugo Martinat, del Presidente della CCIAA di Milano Carlo Sangalli e dei numerosi altri dirigenti ed esponenti degli enti e delle associazioni invitate, i massimi vertici di Unione Piccoli Proprietari Immobiliari e Confcommercio, rappresentati rispettivamente dal Presidente Nazionale Onorario UPPI Avv. Paolo Giuggioli ed il Presidente Nazionale avv. Giacomo Carini e dal Presidente Nazionale Confcommercio Sergio Billè, presentano due importanti iniziative riguardanti il settore immobiliare e il commercio.

I PATTI IN DEROGA

L'evoluzione legislativa in materia di locazione, con il D. L. 333/1992 convertito dalla L. 359/1992, ha consentito il superamento della lunga fase dell'equo canone, determinando una maggiore libertà delle parti nella stipulazione dei contratti relativi a immobili a uso abitativo.

La normativa dei *patti in deroga*, voluta e ottenuta anche attraverso gli sforzi compiuti dall'UPPI, pare oggi essere la strada anche per una contrattazione più duttile e rispondente alla domanda del mercato degli immobili a uso diverso da quello abitativo.

UPPI e CONFCOMMERCIO si confronteranno su una proposta di legge finalizzata all'introduzione di deroghe alla disciplina delle locazioni a uso diverso da quello abitativo, affinché sia consentito alle parti di superare la rigidità della normativa dettata dalla Legge 392/78 sull'*equo canone*.

E' importante sottolineare che il progetto di legge proposto si basa sul mantenimento dell'impianto delle vigenti disposizioni e sulla previsione della possibilità per le parti contrattuali di definire determinate deroghe comportanti un reciproco vantaggio.

Attesa la delicatezza dell'ambito nel quale la proposta interviene, il progetto di legge prevede che la stipulazione del contratto di locazione contenente patti in deroga sia assistita dalle associazioni rappresentative delle parti al fine di evitare un uso distorto della norma.

IL LIBRETTO IMMOBILIARE

La salvaguardia del patrimonio immobiliare costituisce una priorità non solo per i singoli proprietari ma anche per la società, rispondendo a esigenze di sicurezza dei cittadini e di conservazione dei fabbricati.

Tali urgenze impongono l'adozione di strumenti semplici, trasparenti ed efficaci per il miglioramento della qualità e della sicurezza degli immobili e il cambiamento di mentalità nella loro gestione.

Attraverso l'istituzione del Libretto Immobiliare è possibile dotare ogni immobile di un *memorandum* che rappresenti l'intera storia dell'edificio e contenga tutte le informazioni utili circa la qualità del medesimo, la distribuzione degli impianti, la tipologia dei materiali impiegati, ecc.

Un aspetto che si pone immediatamente in evidenza è rappresentato dai costi di gestione del Libretto. Occorre individuare meccanismi (es. sotto il profilo fiscale) diretti a evitare l'imputazione di esso esclusivamente in capo alla proprietà, attesa la funzione di carattere pubblico che essa assolve accollandosi l'onere della gestione.

20 settembre 2005

All.: Proposta di *Articolo unico* Patti in deroga per gli immobili a uso diverso dall'abitativo

ARTICOLO UNICO

- 1) Fino alla riforma degli articoli 27 e seguenti della legge 392/78, le parti contraenti dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, possono stipulare accordi in deroga alle disposizioni ivi previste, dagli artt 27 e seguenti della L. 392/78.
- 2) Per la validità degli accordi di cui al precedente comma, è obbligatoria la redazione in forma scritta nonché l'assistenza, rispettivamente, da un lato di un'organizzazione sindacale rappresentativa dei proprietari immobiliari e dall'altro di una organizzazione di categoria interessata alle locazioni di cui agli artt. 27 e seguenti legge 392/78 o di organizzazione sindacale rappresentativa di conduttori di immobili urbani.
- 3) La validità degli accordi di cui al comma 1 del presente articolo, è subordinata alle seguenti condizioni:
 - a) reciprocità del vantaggio;
 - b) misura del compenso per l'attività di assistenza fornita dalle associazioni, nel massimo degli importi definiti a seguito di decreto ministeriale;
 - c) assistenza fornita da organizzazioni sindacali o di categoria maggiormente rappresentative così come individuate da decreto ministeriale.
- 4) I decreti ministeriali di cui alle lettere b) e c) saranno emanati a cura del entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.
- 5) Le organizzazioni sindacali e di categoria di cui al comma 2 hanno l'obbligo, qualora richieste, di prestare l'assistenza anche ai non iscritti alla medesima associazione.
- 6) Le parti potranno avvalersi delle facoltà di cui alle disposizioni del presente articolo anche per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge.