

CORTE COSTITUZIONALE

Ordinanza **223/1985** (ECLI:IT:COST:1985:223)

Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**

Presidente: **ROEHRSEN** - Redattore: - Relatore: **SAJA**

Camera di Consiglio del **26/06/1985**; Decisione del **12/07/1985**

Deposito del **25/07/1985**; Pubblicazione in G. U.

Norme impugnate:

Massime: **11068**

Atti decisi:

N. 223

ORDINANZA 12 LUGLIO 1985

Deposito in cancelleria: 25 luglio 1985.

Pres. ROEHRSEN - Rel. SAJA

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Prof. GUGLIELMO ROEHRSEN, Presidente - Avv. ORONZO REALE - Dott. BRUNETTO BUCCIARELLI DUCCI - Avv. ALBERTO MALAGUGINI - Prof. LIVIO PALADIN - Prof. ANTONIO LA PERGOLA - Prof. VIRGILIO ANDRIOLI - Prof. GIUSEPPE FERRARI - Dott. FRANCESCO SAJA - Prof. GIOVANNI CONSO - Prof. ETTORE GALLO - Dott. ALDO CORASANITI - Dott. FRANCESCO GRECO, Giudici,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nei giudizi riuniti di legittimità costituzionale degli artt. 27, terzo comma, 69, sesto e settimo comma, 71, legge 27 luglio 1982, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani); articolo unico, terzo comma, legge 21 febbraio 1977, n. 28; art. 1 decreto-legge 28 ottobre

1977, n. 778, conv. in legge 23 dicembre 1977, n. 928; art. 1 decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, conv. in legge 24 maggio 1978, n. 220; art. 1 decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298; artt. 1 e 4 legge 27 gennaio 1963, n. 19, promossi con le seguenti ordinanze:

1) due ordinanze emesse il 20 marzo 1981 dalla Corte d'appello di Bologna nel procedimento civile vertente tra Nanni Vincenzo e s.a.s. Immobiliare Borello e Pilato Sisto contro Rosi Umberto ed altro, iscritte ai nn. 364 e 468 del registro ordinanze 1981 e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica nn. 276 e 297 dell'anno 1981;

2) ordinanza emessa il 4 dicembre 1981 dal Pretore di Montefiascone nel procedimento civile vertente tra Bellacanzone Amanzio e Salviani Cesare, iscritta al n. 105 del registro ordinanze 1982 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 164 dell'anno 1982;

3) due ordinanze emesse il 7 gennaio 1982 e il 15 marzo 1984 dal Tribunale di Forlì nei procedimenti civili vertenti tra Maioli Pietro e Arcangeli Giuseppina, e Bertoni Roberto ed altro e Angeri Maria ed altro, iscritte ai nn. 127 del registro ordinanze 1982 e 805 del registro ordinanze 1984 e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 199 dell'anno 1982 e 307 dell'anno 1984;

4) ordinanza emessa il 5 marzo 1984 dal Tribunale di Imperia nel procedimento civile vertente tra Pilati Americo e Gastaldi Delfina ed altri, iscritta al n. 860 del registro ordinanze 1984 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 241/bis dell'anno 1985.

Visti gli atti di costituzione di Nanni Vincenzo, di Rossi Serafino e Umberto e di Gastaldi Delfina, nonché gli atti di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

udito nella camera di consiglio del 26 giugno 1985 il Giudice relatore Francesco Saja.

Ritenuto che con citazione del 1 aprile 1976 la s.a.s. Immobiliare Borello conveniva davanti al Tribunale di Bologna Nanni Vincenzo per sentir dichiarare che il contratto d'affitto di un'azienda alberghiera, stipulato col medesimo Nanni, sarebbe cessato il 21 febbraio 1977, non applicandosi gli artt. 27, 67 e 71 l. 27 luglio 1978 n. 392;

che, costituitosi il convenuto, la domanda veniva accolta con sentenza del 3 marzo 1979;

che il soccombente proponeva appello e la Corte con ordinanza del 20 marzo 1981 (reg. ord. n. 364 del 1981), rilevato che nella specie l'attività alberghiera era stata iniziata dal conduttore, sollevava questione di legittimità costituzionale dell'art. 27 terzo comma, richiamato dai successivi artt. 67 e 71, e dell'art. 69 sesto e settimo comma l. 27 luglio 1978 n. 392, nonché dell'art. un. l. 21 febbraio 1977 n. 28, dell'art. 1 d.l. 28 ottobre 1977 n. 778 conv. nella l. 23 dicembre 1977 n. 928, dell'art. 1 d.l. 30 marzo 1978 n. 77 conv. nella l. 24 maggio 1978 n. 220 e dell'art. 1 d.l. 24 giugno 1978 n. 298, in riferimento all'art. 3 Cost.;

che secondo la Corte le sopra citate disposizioni della l. n. 392 del 1978 prendevano in considerazione gli affitti di immobile destinato ad albergo, "anche se ammobiliato" (art. 27), accordando una tutela particolarmente intensa all'affittuario; tutela, per contro, esclusa per i contratti di affitto di azienda alberghiera;

che il diverso trattamento poteva, a giudizio della Corte, ritenersi in contrasto col principio di eguaglianza di cui all'art. 3 Cost., considerata l'impossibilità di distinguere con criteri ragionevoli ed obiettivi gli affitti di immobile adibito ad albergo, tanto più se ammobiliato, dagli affitti di azienda alberghiera;

che la detta impossibilità di distinguere, in particolare quando l'azienda era di nuova formazione e l'impresa veniva quindi iniziata dall'affittuario, induceva la Corte a sollevare, in riferimento agli artt. 3 e 35 Cost., anche una seconda questione di legittimità costituzionale,

relativa agli artt. 1 e 4 l. 27 gennaio 1963 n. 19, i quali attribuiscono al conduttore il diritto a compenso per la perdita dell'avviamento nel caso di cessazione dell'affitto di immobile destinato all'esercizio di impresa commerciale e non anche nel caso di cessazione dell'affitto di azienda;

che la medesima Corte sollevava le stesse questioni con ordinanza del 20 marzo 1981, relativa egualmente ad un rapporto in cui l'attività alberghiera era stata iniziata dal conduttore (reg. ord. n. 468 del 1981), mentre il Pretore di Montefiascone con ordinanza del 4 dicembre 1981 (n. 105 del 1982), il Tribunale di Forlì con ordinanza del 7 gennaio 1982 e del 15 marzo 1984 (nn. 127 del 1982 e 805 del 1984), nonché il Tribunale di Imperia con ordinanza del 5 marzo 1984 (n. 860 del 1984), sollevavano soltanto la prima questione, ossia quella relativa all'art. 27, terzo comma, l. n. 392 del 1978;

che la Presidenza del Consiglio dei ministri interveniva sostenendo l'inammissibilità delle questioni relative alle disposizioni vincolistiche precedenti la l. n. 392 del 1978, non più applicabili per effetto dell'abrogazione conseguente all'art. 84 della medesima, e sostenendo altresì la non fondatezza di tutte le questioni, essendo giustificata, e possibile in sede di mera interpretazione, la distinzione tra affitto di immobile adibito ad impresa e affitto di azienda, solo quest'ultima comprensiva del bene giuridico costituito dall'avviamento;

che a queste richieste aderivano i locatori Rossi Serafino ed Umberto (causa n. 468 del 1981) e Gastaldi Delfina (n. 860 del 1984);

che il conduttore Nanni Vincenzo (causa n. 364 del 1981) si costituiva aderendo alle argomentazioni svolte dalla Corte d'appello di Bologna.

Considerato che per l'analogia delle questioni i giudizi debbono essere riuniti;

che nelle more di essi è sopravvenuto il d.l. 7 febbraio 1985 n. 12, il cui art. 1, nel comma 9 septies introdotto dalla legge di conversione 5 aprile 1985 n. 118, dispone: "Si ha locazione di immobile, e non affitto di azienda, in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia iniziata dal conduttore"; mentre il comma 9 octies prevede che la norma ora riportata "si applica comunque a tutti i rapporti di locazione alberghiera in atto all'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto";

che pertanto è necessario che i giudici a quibus procedano ad un nuovo esame delle questioni alla stregua delle citate, nuove disposizioni di legge, onde valutare se persista la rilevanza delle questioni stesse nei giudizi in corso davanti a loro.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

riuniti i giudizi,

ordina la restituzione degli atti alla Corte d'appello di Bologna, ai Tribunali di Forlì e di Imperia ed al Pretore di Montefiascone onde procedano ad un nuovo esame della rilevanza delle questioni nei giudizi in corso davanti a loro, secondo il sopravvenuto art. 1 d.l. 7 febbraio 1985 n. 12, nei commi 9 septies e octies introdotti dalla legge di conversione 5 aprile 1985 n. 118.

Così deciso in Roma, in camera di consiglio, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo

della Consulta, il 12 luglio 1985.

F.to: GUGLIELMO ROEHRSEN - ORONZO REALE - BRUNETTO BUCCIARELLI DUCCI - ALBERTO MALAGUGINI - LIVIO PALADIN - ANTONIO LA PERGOLA - VIRGILIO ANDRIOLI - GIUSEPPE FERRARI - FRANCESCO SAJA - GIOVANNI CONSO - ETTORE GALLO - ALDO CORASANITI - FRANCESCO GRECO.

GIOVANNI VITALE - Cancelliere

Le sentenze e le ordinanze della Corte costituzionale sono pubblicate nella prima serie speciale della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (a norma degli artt. 3 della legge 11 dicembre 1984, n. 839 e 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 1985, n. 1092) e nella Raccolta Ufficiale delle sentenze e ordinanze della Corte costituzionale (a norma dell'art. 29 delle Norme integrative per i giudizi davanti alla Corte costituzionale, approvate dalla Corte costituzionale il 16 marzo 1956).

Il testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale fa interamente fede e prevale in caso di divergenza.