CORTE COSTITUZIONALE

Ordinanza **115/1989** (ECLI:IT:COST:1989:115)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **GRECO**
Camera di Consiglio del **30/11/1988**; Decisione del **06/03/1989**
Deposito del **16/03/1989**; Pubblicazione in G. U. **22/03/1989**
Norme impugnate:
Massime: **15255**
Atti decisi:

N. 115

ORDINANZA 6-16 MARZO 1989

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: dott. Francesco SAJA; Giudici: prof. Giovanni CONSO, prof. Ettore GALLO, dott. Aldo CORASANITI, prof. Giuseppe BORZELLINO, dott. Francesco GRECO, prof. Renato DELL'ANDRO, prof. Gabriele PESCATORE, avv. Ugo SPAGNOLI, prof. Francesco Paolo CASAVOLA, prof. Antonio BALDASSARRE, prof. Vincenzo CAIANIELLO, avv. Mauro FERRI, prof. Luigi MENGONI, prof. Enzo CHELI;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 1 del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832 (Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione), convertito nella legge 6 febbraio 1987, n. 15, promosso con ordinanza emessa il 17 marzo 1988 dal Pretore di Rimini nel procedimento civile vertente tra Zani Silvana e S.r.l. A.R.C.A., iscritta al n. 323 del registro ordinanze 1988 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 30, prima serie speciale, dell'anno 1988;

Visto l'atto di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

Udito nella camera di consiglio del 30 novembre 1988 il Giudice relatore Francesco Greco;

Ritenuto che nel giudizio civile tra Zani Silvana e S.r.l.. A.R.C.A. avente ad oggetto la determinazione del compenso per avviamento spettante alla predetta società dopo la cessazione del contratto, il Pretore di Rimini ha sollevato, con ordinanza del 17 marzo 1988 (R. O. 323 del 1988), questione di legittimità costituzionale dell'art. 1 del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 382, convertito nella legge 6 febbraio 1987 n. 15:

a) nella parte in cui stabilisce che, alla scadenza dei contratti di cui agli artt. 67 e 71 della legge n. 392 del 1978 (contratti in corso alla data del 30 luglio 1978, soggetti a proroga legale, e scaduti ope iudicis a seguito di sentenza della Corte costituzionale n. 108 del 1986, che ha dichiarato illegittima la ulteriore proroga), qualora i contratti medesimi attengano ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività economiche che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, sia dovuto un compenso per avviamento pari a dodici mensilità del canone corrente di mercato, a differenza di quanto previsto nel regime ordinario (art. 35 della legge n. 392 del 1978) in cui, nella medesima situazione, non è dovuto alcun compenso;

b) nella parte in cui, sempre alla scadenza dei contratti di cui agli artt. 67 e 71 della legge n. 392 del 1978, prescrive al locatore di comunicare al conduttore le offerte ricevute da terzi per la locazione dell'immobile, le condizioni alle quali intende proseguire la locazione, e specifica che "l'obbligo ricorre anche quando il locatore non intende proseguire nella locazione", a differenza di quanto previsto nel regime ordinario (art. 40 della legge n. 392 del 1978), in cui, alla scadenza dei contratti rinnovati ai sensi dell'art. 28, il locatore deve comunicare al conduttore solo le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile;

c) nella parte in cui, qualora il locatore non intenda proseguire il contratto, consente al conduttore di offrire un nuovo canone, laddove, nel regime ordinario (art. 40 della legge n. 392 del 1978) tale facoltà non è concessa al conduttore;

d) nella parte in cui quantifica, nel regime transitorio, a prescindere dall'ipotesi sub a), in cui l'indennità per avviamento è pari a dodici mensilità, il compenso in ventuno mensilità del canone corrisposto dal conduttore, nel caso in cui il rilascio sia motivato dalla intenzione del locatore di destinare l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o di un parente entro il secondo grado in linea retta, e commisura il compenso - in modo discriminatorio - in ogni altro caso, a ventiquattro mensilità del canone offerto dal terzo, o di quello richiesto dal locatore, od offerto dal conduttore, ovvero a ventuno mensilità del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche di quello locato, a differenza di quanto previsto nel regime ordinario, in cui l'indennità dovuta è, in ogni caso, pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto;

e) nella parte in cui, secondo un criterio arbitrario, presume iuris et de iure la perdita dell'avviamento ed attribuisce, quindi, un compenso anche a quei conduttori che, con il rilascio dell'immobile, non incorrano nella perdita dello stesso;

che, a suo parere risulterebbe violato l'art. 3 della Costituzione in quanto la perdita dell'avviamento è presunta in ogni caso senza distinzione tra trasferimento di azienda che la comporta e trasferimento che non la comporta;

che l'Avvocatura Generale dello Stato, intervenuta nel giudizio in rappresentanza del Presidente del Consiglio dei ministri, ha concluso per la infondatezza della questione;

Considerato che, a parte la mancata motivazione sulla rilevanza della questione nel giudizio a quo, nel quale peraltro rimane da accertare se si tratti o meno di immobile destinato ad attività commerciale con apertura al pubblico, è assorbente ribadire quanto questa Corte ha

più volte affermato (sentenze n. 882 del 1988 e n. 300 del 1983) cioè la conformità ai precetti costituzionali (artt. 41 e 42 della Costituzione) della disciplina diretta alla tutela dell'avviamento commerciale mediante la previsione, a favore del conduttore, che rilascia l'immobile dove svolge attività commerciale, di una speciale indennità compensativa della perdita che subisce e, nel contempo, dell'arricchimento del locatore, conseguente all'incremento di valore dell'immobile per effetto dell'attività ivi svolta dal conduttore;

che spetta al legislatore la disciplina concreta delle fattispecie con un bilanciamento degli interessi in contrasto;

che la scelta del legislatore non è censurabile nel giudizio di legittimità costituzionale se non sia palesemente irrazionale;

che lo stesso legislatore ha tenuto conto del fatto che l'eventualità di rilascio dell'immobile condotto in locazione è divenuta più concreta a seguito della sentenza di questa Corte n. 108 del 1986 che ha dichiarato cessata la proroga, per cui l'aumento della indennità per i contratti venuti a scadere per effetto della detta sentenza va riguardato anche come una remora nei confronti del locatore a chiedere il rilascio e, quindi, come misura in linea con le scelte fatte, dirette a rafforzare la stabilità delle imprese.

Visti gli artt. 26, secondo comma, della legge 11 marzo 1953, n. 87, e l'art. 9, secondo comma, delle norme integrative per i giudizi dinanzi alla Corte costituzionale;

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1 del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 382, (Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione), convertito nella legge 6 febbraio 1987, n. 15, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, sollevata dal Pretore di Rimini con la ordinanza in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 6 marzo 1989.

Il Presidente: SAJA

Il redattore: GRECO

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria il 16 marzo 1989.

Il direttore della cancelleria: MINELLI

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.