CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **542/1989** (ECLI:IT:COST:1989:542)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **CASAVOLA**
Camera di Consiglio del **25/10/1989**; Decisione del **30/11/1989**
Deposito del **14/12/1989**; Pubblicazione in G. U. **20/12/1989**
Norme impugnate:
Massime: **14299**
Atti decisi:

N. 542

SENTENZA 30 NOVEMBRE-14 DICEMBRE 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

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promosso con ordinanza emessa il 19 aprile 1989 dal Pretore di Tolentino nel procedimento civile vertente tra Ferranti Franco e Vissani Primo ed altri, iscritta al n. 319 del registro ordinanze 1989 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 26, prima serie speciale, dell'anno 1989;

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

Udito nella camera di consiglio del 25 ottobre 1989 il Giudice relatore Francesco Paolo

Casavola;

Ritenuto in fatto

1. - Nel corso di un giudizio in cui il conduttore aveva richiesto il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, pur avendo dovuto abbandonare l'immobile a seguito di provvedimento del Sindaco, motivato dalle precarie condizioni di stabilità, il Pretore di Tolentino, con ordinanza emessa il 19 aprile 1989, ha sollevato, in relazione all'art. 3 della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui impone il pagamento dell'indennità anche nell'ipotesi "in cui la cessazione del rapporto derivi dal provvedimento della P.A. che abbia nel contempo determinato la giuridica impossibilità di utilizzare l'immobile stesso da parte del locatore o di farne oggetto di qualsiasi rapporto di scambio".

Secondo il giudice a quo, la fattispecie sarebbe qualificabile in termini di cessazione della locazione dovuta ad un provvedimento della pubblica Amministrazione in cui il bene locato avrebbe perduto ogni possibilità giuridica di diventare oggetto di scambio, onde risulterebbe irragionevole la previsione della norma impugnata la quale, non contemplando il caso in argomento tra le ipotesi di esonero dall'obbligo di corrispondere l'indennità, penalizzerebbe il locatore il quale sarebbe irragionevolmente ed iniquamente sottoposto allo stesso sacrificio patrimoniale a cui è assoggettato il locatore che, in condizioni normali, può riutilizzare il bene nel suo valore intrinsecamente aumentato.

Il Pretore rimettente conclude escludendo che la questione possa risolversi secondo la ratio della sentenza n. 576 del 1987 con la quale questa Corte ha ritenuto che l'obbligazione di corrispondere l'indennità viene meno in conseguenza del totale perimento dell'immobile.

2. - È intervenuta, in rappresentanza del Presidente del Consiglio dei ministri, l'Avvocatura dello Stato, sostenendo che la cessazione del rapporto principale di locazione per impossibilità della prestazione - dipendente dall'assoluta impossibilità di uso a tempo indeterminato dell'immobile - produce il venir meno della causa stessa dell'obbligazione accessoria riguardante l'indennità di avviamento, dato il collegamento sia funzionale che strutturale di quest'ultima col rapporto principale (essendo il valore di avviamento inerente all'utilizzabilità dell'immobile stesso). L'Avvocatura conclude quindi chiedendo che la questione venga dichiarata infondata.

Considerato in diritto

1. - Il Pretore di Tolentino con ordinanza del 19 aprile 1989 (R.O. n. 319/1989) chiede verifica di legittimità costituzionale, in relazione all'art. 3 della Costituzione, dell'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), "nella parte in cui pone a carico del locatore di immobile adibito ad uso non abitativo la obbligazione di corrispondere al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale anche nel caso in cui la cessazione del rapporto derivi dal provvedimento della P.A. che abbia nel contempo determinato la giuridica impossibilità di utilizzare l'immobile stesso da parte del locatore o di farne oggetto di qualsiasi rapporto di scambio".

2. - La questione è fondata.

Questa Corte ha ritenuto, in sentenza n. 576 del 1987, che: "alla totale e definitiva distruzione dell'immobile (...) consegue, secondo i principî generali, l'automatica ed immediata risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta, con effetto estintivo riguardo agli obblighi delle parti relativi alle reciproche prestazioni", con la conseguenza che "anche la causa dell'obbligazione accessoria concernente l'indennità di avviamento viene meno in tale ipotesi, in quanto collegata al rapporto principale sia funzionalmente che strutturalmente, per "l'inerenza all'immobile locato" propria del valore d'avviamento (cfr. sentenza 20 marzo 1980, n. 36)".

Nel caso prospettato invece dal Pretore di Tolentino non l'interitus rei, ma il factum principis determina la cessazione del rapporto contrattuale. Tale evento causante non è contemplato dall'impugnato art. 34 della legge n. 392 del 1978, che elenca tassativamente l'inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa), come escludenti il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto atto a definire una pluralità di situazioni non tutte produttive dei medesimi effetti sul rapporto.

3. - A differenza del perimento dell'immobile - che, pur essendo non preveduto dalla norma impugnata, è ipotesi dagli effetti regolati da principî generali e pertanto non esclusa dalla disposizione normativa che ne taccia - il factum principis, per la sua attitudine a contenere una serie aperta di statuizioni con effetti diversi ed eterogenei sui rapporti, non ha una portata ermeneutica tale da poter resistere al canone ubi lex tacuit noluit.

Ne consegue che, non figurando il provvedimento della pubblica Amministrazione nell'elenco di cause di cessazione del rapporto di locazione per le quali non sorge diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento, la norma impugnata collide con il principio di ragionevolezza di cui all'art. 3 della Costituzione.

Infatti, malgrado il provvedimento amministrativo privi sine die l'immobile della utilizzabilità economica, sia da parte del conduttore, destinatario direttamente raggiunto dall'ordinanza sindacale di sgombero, sia da parte del locatore, che inutilmente ne riottiene la disponibilità, il tenore attuale dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978 porterebbe egualmente a riconoscere il diritto del conduttore a ricevere dal locatore l'indennità per la perdita dell'avviamento.

4. - Secondo l'insegnamento di questa Corte (cfr. sentenze n. 882/1988, n. 126/1988, ordinanza n. 583/1987, sentenze n. 576/1987, n. 300/1983, n. 128/1983, n. 36/1980, n. 73/1966) la predetta indennità trova la propria ratio nell'esigenza di ripristinare l'equilibrio economico e sociale e si giustifica nei confronti dei soggetti del rapporto sotto un duplice profilo: a) per il conduttore a titolo di indennizzo per la perdita dell'avviamento; b) nei confronti del locatore perché non si arricchisca, senza causa propria, dell'incremento di valore incorporatosi nell'immobile per l'attività ivi svolta dal conduttore.

Ma la presunzione che - secondo l'id quod plerumque accidit - investe sia il danno che l'utilità, esimendo in concreto l'avente diritto dall'onere di allegazione e precludendo all'obbligato la prova contraria, non ha più ragione d'essere quando, per la causa di forza maggiore che ha posto fine alla locazione (al di fuori dell'area di responsabilità del locatore), sia esclusa in re ipsa l'anzidetta funzione riequilibratrice dell'indennità.

Il factum principis, vietando sine die l'utilizzazione dell'immobile, determina la cessazione del rappporto di locazione e pertanto è obiettivamente idoneo ad elidere l'aspetto descritto sub b), dato che il locatore non si arricchisce dell'incremento di valore prodottosi nella res per l'attività del conduttore, a fortiori quando il recupero della disponibilità dell'immobile sia meramente astratto e formale, risolvendosi nella conservazione del titolo di proprietà spogliato

del suo contenuto economico e del tutto estraneo agli effetti non più lucrativi della cessata relazione contrattuale.

Sarebbe perciò irragionevole non riconoscere esplicitamente al factum principis, nella delineata accezione, gli stessi effetti di cui ai casi previsti di cessazione del rapporto di locazione per risoluzione da inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o per una delle procedure previste dalla legge fallimentare.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara la illegittimità costituzionale dell'art. 34, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non prevede i provvedimenti della pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore alla indennità per la perdita dell'avviamento.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 30 novembre 1989.

Il Presidente: SAJA

Il redattore: CASAVOLA

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria il 14 dicembre 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.