CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **242/1992** (ECLI:IT:COST:1992:242)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **BORZELLINO** - Redattore: - Relatore: **MIRABELLI**
Camera di Consiglio del **06/05/1992**; Decisione del **20/05/1992**
Deposito del **03/06/1992**; Pubblicazione in G. U. **04/06/1992**
Norme impugnate:
Massime: **18413 18414**
Atti decisi:

N. 242

SENTENZA 20 MAGGIO-3 GIUGNO 1992

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: prof. Giuseppe BORZELLINO; Giudici: dott. Francesco GRECO, 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, dott. Renato GRANATA, prof. Giuliano VASSALLI, prof. Francesco GUIZZI, prof. Cesare MIRABELLI;

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale, in relazione all'art. 3 della Costituzione, dell'art. 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promosso con due ordinanze emesse il 23 ottobre 1991 dal Tribunale di Spoleto nei procedimenti civili vertenti tra:

1) Massaroni Gaetano, ed altro, e Trincia Enrico;

2) Massaroni Gaetano e Bianconi Sergio, iscritte rispettivamente ai nn. 3 e 4 del registro ordinanze 1992 e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 5, prima serie

speciale, dell'anno 1992;

Udito nella camera di consiglio del 6 maggio 1992 il Giudice relatore Cesare Mirabelli;

Ritenuto in fatto

1. - Il Tribunale di Spoleto con due ordinanze emesse il 23 ottobre 1991 nel corso di procedimenti di appello proposti da Gaetano Massaroni avverso due sentenze con le quali il Pretore lo aveva condannato a corrispondere ad Enrico Trincia ed a Sergio Bianconi somme di danaro a titolo di indennità per avviamento commerciale in relazione alla locazione ad uso non abitativo di due immobili siti in Norcia, ha sollevato, con riferimento all'art. 3 della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, nella parte in cui "pone a carico del locatore di immobile adibito ad uso non abitativo l'obbligazione di corrispondere al conduttore l'indennità per avviamento commerciale anche nel caso in cui un provvedimento della P.A. abbia ordinato l'evacuazione totale dell'immobile, facendone così venir meno la utilizzabilità economica". Il giudice di primo grado aveva ritenuto irrilevante la causa di cessazione del rapporto di locazione, costituita dalla ordinanza di evacuazione totale del fabbricato emessa dal sindaco di Norcia, a seguito degli eventi sismici del 1979.

2. - Le ordinanze di rimessione rilevano che l'art. 34 della legge n. 392 del 1978, che determina i casi in cui il conduttore ha diritto alla indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo "nella parte in cui non prevede i provvedimenti della pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto che escludono il diritto del conduttore alla indennità per la perdita dell'avviamento" (sentenza n. 542 del 1989). La fattispecie all'esame del giudice a quo concerne contratti di locazione sorti anteriormente alla legge n. 392 del 1978, per i quali trova applicazione l'art. 69 della stessa legge. Questa disposizione disciplina il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e la indennità per l'avviamento commerciale, senza prevedere la esclusione della indennità stessa quando il rapporto cessa per provvedimento della pubblica Amministrazione. Il Tribunale di Spoleto ha sollevato pertanto questione di legittimità costituzionale dell'art. 69 della legge 392 del 1978, che è chiamato ad applicare, in quanto la indennità di avviamento spetterebbe al conduttore in un caso di "mancata prosecuzione della locazione di un immobile per la cui sopravvenuta inabitabilità è stata emessa ordinanza di evacuazione totale".

Il giudice rimettente ha ritenuto la questione non manifestamente infondata in relazione all'art. 3 della Costituzione, in quanto l'art. 69 della legge n. 392 del 1978 disciplina i casi di esclusione del diritto del conduttore all'indennità di avviamento in modo del tutto analogo all'art. 34 della stessa legge, senza che vi sia alcuna fondata ragione che giustifichi una differenza di trattamento a seconda che l'indennità concerna i contratti soggetti alla disciplina transitoria ovvero quelli soggetti alla disciplina ordinaria.

3. - Le due ordinanze sono state pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 5, prima serie speciale, del 29 gennaio 1992.

Considerato in diritto

1. - Il Tribunale di Spoleto, con due ordinanze di analogo contenuto, ha sollevato questione di legittimità costituzionale, in relazione all'art. 3 della Costituzione, dell'art. 69 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 l'obbligazione di corrispondere al conduttore l'indennità di avviamento commerciale anche nel caso in cui un provvedimento della pubblica Amministrazione abbia ordinato l'evacuazione totale dell'immobile, facendone così venir meno l'utilizzabilità economica.

Il giudice rimettente sottolinea che la disciplina dettata per il regime transitorio dall'art. 69 della legge n. 392 del 1978, da applicare ai contratti di locazione stipulati anteriormente alla entrata in vigore della legge stessa, è del tutto analoga alla disciplina prevista dall'art. 34 per i contratti stipulati successivamente alla entrata in vigore della legge. Questa disciplina è stata già dichiarata costituzionalmente illegittima nella parte in cui l'art. 34 della legge n. 392 del 1978 non prevede, tra le cause di esclusione dell'obbligo di corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale, i provvedimenti amministrativi che, impedendo la utilizzabilità economica dell'immobile, escludono ogni possibile arricchimento del locatore.

I due giudizi, riferiti alla stessa disposizione e di identico contenuto, sono evidentemente connessi e possono essere riuniti e decisi congiuntamente.

2. - La questione è fondata.

Questa Corte ha più volte affermato che è conforme ai precetti costituzionali una disciplina diretta a tutelare l'avviamento commerciale mediante la previsione, a favore del conduttore che rilascia l'immobile, di una speciale indennità compensatrice della perdita che egli subisce e che, secondo una valutazione tipica del legislatore, tiene conto dell'arricchimento del locatore per effetto dell'incremento di valore incorporatosi nell'immobile per l'attività svolta dal conduttore (sentenze n. 300 del 1983, n. 882 del 1988 e n. 116 del 1989).

L'esigenza di ripristinare l'equilibrio dei soggetti del rapporto, bilanciando la perdita dell'avviamento per il conduttore e l'arricchimento senza causa propria del locatore, viene meno quando a porre fine al rapporto di locazione, senza responsabilità del locatore, è un provvedimento della pubblica Amministrazione che vieta sine die l'utilizzazione dell'immobile ed esclude ogni effetto lucrativo della cessata relazione contrattuale. Questo principio è stato già affermato nella sentenza n. 542 del 1989 che ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, disciplinando l'indennità per la perdita dell'avviamento, non prevede i provvedimenti della pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore alla indennità. Difatti è stato ritenuto irragionevole non riconoscere a tale causa di cessazione del rapporto gli stessi effetti che si verificano negli altri casi di cessazione del rapporto che, secondo la previsione legislativa, non danno titolo alla indennità di avviamento.

Lo stesso principio deve trovare applicazione per la analoga disciplina dettata dall'art. 69 della legge n. 392 del 1978 per i rapporti sorti anteriormente alla entrata in vigore della legge. Anche per questi rapporti la cessazione della locazione o la mancata prosecuzione di essa determinata da un provvedimento autoritativo, adottato senza responsabilità del locatore e che vieta sine die l'uso dell'immobile, esclude ogni effetto lucrativo derivante dal cessato rapporto di locazione. Ne segue la irragionevolezza, già valutata per la analoga disciplina dettata dall'art. 34 della legge 392 del 1978 e che si estende anche alla ipotesi ora presa in considerazione.

Deve essere pertanto dichiarata la illegittimità costituzionale, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, dell'art. 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) nella parte in cui non prevede che l'obbligo per il locatore di corrispondere al conduttore la indennità per l'avviamento commerciale non ricorre quando causa di cassazione del rapporto locativo è un provvedimento della pubblica Amministrazione che, senza che vi abbia dato causa il locatore, esclude sine die la utilizzazione economica dell'immobile e non

determina per il conduttore alcun effetto lucrativo per la cessata relazione contrattuale.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Riuniti i giudizi, dichiara la illegittimità costituzionale dell'art. 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) nella parte in cui non prevede che l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore la indennità per l'avviamento commerciale non ricorre quando causa di cessazione del rapporto è un provvedimento della pubblica Amministrazione che esclude indefinitamente la utilizzazione economica dell'immobile.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 20 maggio 1992.

Il Presidente: BORZELLINO

Il redattore: MIRABELLI

Il cancelliere: DI PAOLA

Depositata in cancelleria il 3 giugno 1992.

Il direttore della cancelleria: DI PAOLA

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.