CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **264/1992** (ECLI:IT:COST:1992:264)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **CORASANITI** - Redattore: - Relatore: **GRECO**
Camera di Consiglio del **15/04/1992**; Decisione del **01/06/1992**
Deposito del **10/06/1992**; Pubblicazione in G. U. **17/06/1992**
Norme impugnate:
Massime: **18434**
Atti decisi:

N. 264

SENTENZA 1-10 GIUGNO 1992

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: dott. Aldo CORASANITI; Giudici: prof. Giuseppe BORZELLINO, dott. Francesco GRECO, prof. Gabriele PESCATORE, avv. Ugo SPAGNOLI, prof. Francesco Paolo CASAVOLA, prof. Antonio BALDASSARE, 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 dell'art. 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promosso con ordinanza emessa il 25 novembre 1991 dal Pretore di Verona nel procedimento civile vertente tra Casa di Cura "Villa Lieta" S.p.a. e Centro Diagnostico Polispecialistico "Gallieno" S.p.a., iscritta al n. 47 del registro ordinanze 1992 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 7, prima serie speciale, dell'anno 1992;

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

Udito nella camera di consiglio del 15 aprile 1992 il Giudice relatore Francesco Greco;

Ritenuto in fatto

1. - Il Pretore di Verona, nel corso del procedimento civile tra la Casa di cura Villa Lieta S.p.a. e il Centro Diagnostico Polispecialistico Gallieno S.p.a. avente ad oggetto il rilascio per finita locazione dell'immobile adibito a laboratorio di analisi cliniche, sito all'interno della predetta casa di cura, con ordinanza del 25 novembre 1991 (R.O. n. 47 del 1992) ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede, tra le ipotesi di esclusione del diritto all'indennità per la perdita di avviamento in caso di cessata locazione (art. 34 della medesima legge), i rapporti locativi relativi ad immobili interni a cliniche o case di cura in genere.

Il Pretore non ha condiviso la interpretazione che nega la caratterizzazione propriamente professionale dell'attività in questione, ma ha privilegiato l'aspetto organizzativo imprenditoriale dei laboratori di analisi, onde il riconoscimento della spettanza della indennità e, quindi, la rilevanza della questione.

Per la non manifesta infondatezza, ha rilevato che la norma censurata violerebbe:

a) l'art. 3, primo comma, della Costituzione per la irrazionale discriminazione che determinerebbe rispetto ai rapporti locativi concernenti immobili complementari a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio, alberghi e villaggi turistici, attesa anche la impossibilità del ricorso alla interpretazione analogica ex art. 14 preleggi;

b) l'art. 42, secondo comma, della Costituzione, in relazione all'art. 3 della Costituzione, in quanto porrebbe un irragionevole limite alla proprietà privata, risultando ingiustificatamentesacrificato il godimento dell'immobile.

2. - L'ordinanza è stata regolarmente notificata, comunicata e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale.

3. - Nel giudizio è intervenuta l'Avvocatura Generale dello Stato, in rappresentanza del Presidente del Consiglio dei ministri, che ha concluso per la inammissibilità della questione per irrilevanza, alla stregua della prevalente interpretazione giurisprudenziale secondo cui l'attività in esame rientra tra quelle professionali, per le quali è escluso il diritto alla indennità, o quanto meno per la infondatezza in base ad una interpretazione estensiva dell'art. 35, comprendente anche la fattispecie in esame.

Considerato in diritto

1. - La Corte è chiamata a verificare se l'art. 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui esclude il diritto alla indennità per perdita di avviamento commerciale in caso di cessata locazione, in relazione ad attività svolta in immobili interni o complementari a case di cura, violi l'art. 3, primo comma, della Costituzione per la disparità di trattamento che si verificherebbe rispetto ai rapporti locativi concernenti immobili complementari a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio, alberghi e villaggi turistici per i quali, invece, la indennità è esclusa, nonché l'art. 42, secondo comma, della Costituzione, per l'ingiustificato sacrificio posto a carico del locatore nel godimento della proprietà.

2. - La questione non è fondata.

L'art. 34 della legge n. 392 del 1978 prevede una indennità per la perdita di avviamento commerciale nel caso della cessazione della locazione di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali o di immobili di interesse turistico.

Come più volte affermato da questa Corte (ordd. nn. 519 e 481 del 1989), la disposizione trova fondamento nelle esigenze di ripristinare, a seguito della cessazione della locazione, l'equilibrio economico e sociale turbato per effetto della suddetta causa, e la prevista indennità si giustifica nei confronti del conduttore quale compenso per la perdita dell'avviamento che egli, con la sua operosità, ha creato nel locale di cui trattasi, così da evitare, nei confronti del locatore, l'arricchimento che, senza causa propria, egli consegue per l'incremento di valore che l'immobile ha ricevuto per l'attività svoltavi dal conduttore.

L'art. 35 ora impugnato stabilisce che la indennità non è dovuta, tra gli altri, nel caso che si tratti di immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi o villaggi turistici. In detti casi la esclusione è giustificata dal fatto che l'avviamento non è frutto dell'attività del conduttore perché il locale, per la sua posizione, gode dell'avviamento di altri locali ai quali esso è complementare o partecipante. Il legislatore ha ritenuto che i detti locali, per essere compresi in altri immobili, principali o legati da un vincolo di stabile accessorietà, non hanno una clientela propria ma godono di un avviamento parassitario, essendo frequentati dalla clientela della struttura organizzativa nella quale sono ospitati o rispetto alla quale sono accessori. In altri termini, la clientela non è un prodotto dell'attività del conduttore ma è un riflesso della peculiare collocazione dell'immobile in un complesso più ampio i cui utenti garantiscono di per sé un flusso stabile di domanda.

3. - Quella impugnata è una norma derogatoria della regola generale che sancisce il diritto alla indennità per la perdita dell'avviamento. Essa è frutto di una valutazione discrezionale del legislatore che non è sindacabile nel giudizio di legittimità in quanto non concreta un mero arbitrio.

Correlativamente, la soluzione adeguatrice invocata non sarebbe una estensione logicamente necessitata ed implicita nella potenzialità interpretativa del contesto normativo e, quindi, non è possibile emettere la invocata sentenza additiva (sent. n. 440 del 1991).

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), in riferimento agli artt. 3, primo comma, e 42, secondo comma, della Costituzione, sollevata dal Pretore di Verona con l'ordinanza in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 1° giugno 1992.

Il Presidente: CORASANITI

Il redattore: GRECO

Il cancelliere: DI PAOLA

Depositata in cancelleria il 10 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.