

N. R.G. [redacted]

Sentenza n. 1752/2013 pubbl. il 14/11/2013

RG n. 89/2009

Repert. n. 4815/2013 del 15/11/2013



TRIBUNALE DI REGGIO EMILA  
SECONDA SEZIONE CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. [redacted]

24

[redacted]  
tra

[redacted]  
e  
[redacted]

RICORRENTE

RESISTENTE

Oggi 14 novembre 2013 ad ore 14,07 innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per [redacted] l'avv. [redacted] oggi  
sostituito dall'avv. [redacted]

Per [redacted] l'avv. [redacted] e l'avv. [redacted]  
[redacted] oggi sostituito  
dall'avv. [redacted]

Per [redacted] l'avv. [redacted] e l'avv. [redacted]  
[redacted] oggi sostituito  
dall'avv. [redacted]

Per [redacted] l'avv. [redacted]  
oggi sostituito dall'avv. [redacted]

L'Avv. [redacted] rappresenta che nell'immobile si svolge tuttora attività lavorativa (tre soci e 4 addetti)  
e che occorre almeno un anno per sgomberare i locali.



Sentenza n. 1752/2013 pubbl. il 14/11/2013

RG n. 89/2009

Repert. n. 4815/2013 del 15/11/2013

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come in atti.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 429 c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Simona Boiardi

Camera Civile Reggio Emilia



Sentenza n. 1752/2013 pubbl. il 14/11/2013

RG n. 89/2009

Repert. n. 4815/2013 del 15/11/2013



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Boiardi ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1 Grado iscritta al n. r.g. [redacted] promossa da:

[redacted] (C.F. [redacted]), con il  
patrocinio dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]

RICORRENTE

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
[redacted] e dell'avv. [redacted] ([redacted])  
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]  
[redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
[redacted] e dell'avv. [redacted] ([redacted])  
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]  
[redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio  
dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]

RESISTENTE

CONCLUSIONI: come in atti



Oggetto: Pagamento del corrispettivo-indennità di avviamento- Risarcimento di danno  
Reparto di merito: Visato dal 15/11/2013

BREVE SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso, ritualmente notificato, la [redacted] c -premessi che i sig.ri [redacted] e [redacted] erano comproprietari dell'immobile sito [redacted] nella misura di 1/4 ciascuno mentre la restante quota di 1/2 era di spettanza di [redacted] [redacted] evidenziava che in data 29-2-2002 i sig.ri [redacted] e [redacted] con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, avevano concesso in locazione la quota di comunione ideale, di propria spettanza, sull'unità immobiliare sopraindicata per la durata di sei anni e per il canone annuo di Lit. 50.000.000 alla società ricorrente:

Parte ricorrente deduceva, altresì, che in data 18-12-2002 i sig.ri [redacted] manifestavano la volontà di non rinnovare il contratto di locazione, avente naturale scadenza in data 28-2-2004, invitando la società conduttrice a rilasciare la "porzione di immobile per il giorno 1 marzo 2004 libera da persone e cose" ma il rapporto si protraeva immutato sino al mese di marzo 2007 (con la corresponsione dei relativi canoni, pari da ultimo, ad euro 2759,48) quando la ricorrente invitati, inutilmente, i resistenti a prendere possesso della quota di comunione di loro spettanza (e avendo liberato la metà dell'immobile commerciale) cessò di corrispondere il canone di locazione;

tutto ciò premesso, parte ricorrente adiva questo Tribunale per sentire accertare che nulla era dovuto dalla conduttrice ai locatori, a titolo di canoni locativi, per il periodo successivo al marzo 2007 e, condannare i locatori al pagamento in suo favore dell'indennità di avviamento ex art. 34 co.2 L. 392/78 pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, oltre a rivalutazione monetaria ed interessi al saldo effettivo pari complessivamente ad euro 49670,64.

Si costituivano in giudizio i sig.ri [redacted] e [redacted] chiedendo il rigetto delle domande della ricorrente in quanto, nulla sarebbe dovuto a titolo di indennità di avviamento, in quanto all'esito del procedimento di divisione in relazione all'immobile in comproprietà il sig. [redacted] continuerebbe a svolgere la propria attività nei medesimi locali con semplice riduzione della metratura;

Parte resistente formulava, altresì, in via riconvenzionale domanda di corresponsione dell'indennità risarcitoria per occupazione sine titolo dell'immobile a far data dal 1-4-2007 sino alla data di effettivo rilascio ex art.1591 c.c. nonché domanda di rimborso delle spese straordinarie



sostenute nell'immobile, pari ad euro 4800,00, oltre al canone derivante dall'impiego per l'utilizzo dei locali in comproprietà siti al primo piano e sottostanti magazzini di [redacted]. Parte resistente chiedeva, altresì, in via subordinata, la compensazione tra l'indennità che venisse eventualmente riconosciuta al conduttore e i canoni eventualmente dovuti oltre alla consegna delle chiavi di ingresso dei due appartamenti ad uso civile facenti parte del complesso immobiliare locato.

Alla suddetta causa veniva riunito il procedimento n. [redacted] pendente tra le stesse parti con cui i sig.ri [redacted] e [redacted] chiedevano accertarsi la cessazione del contratto di locazione, intercorso tra le parti, alla data del 28-2-2004 (attesa la disdetta tempestivamente comunicata) e la condanna della conduttrice alla corresponsione dell'indennità ex art.1591 c.c. oltre ai danni derivanti dal mancato sfruttamento della quota parte dei locali in comunione e dalla mancata vendita dell'immobile a terzi;

La società [redacted] di [redacted] si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle avversarie richieste evidenziando come, a decorrere dal marzo 2007, la conduttrice occupava di fatto solo la metà della porzione immobiliare ad uso commerciale e chiedendo la corresponsione dell'indennità di avviamento.

#### COINCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Occorre evidenziare, preliminarmente, che il contratto intercorso tra i sig.ri [redacted] e [redacted] e la [redacted] aveva ad oggetto non l'immobile nel suo complesso ma la quota ideale di comproprietà spettante ai locatori (che erano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno) sull'immobile stesso.

Non è contestato tra le parti che l'immobile in oggetto era in comproprietà nella misura di  $\frac{1}{4}$  ciascuno dei sig.ri [redacted] e [redacted] mentre il restante  $\frac{1}{2}$  era di spettanza di [redacted].

Trattandosi di comunione pro indiviso il diritto di ciascuno dei partecipanti investe l'intera cosa, cosicché nessuno dei comproprietari ne ha la proprietà esclusiva, neppure su parte di essa ma ha una quota ideale sul tutto.

La questione di diritto che viene in considerazione è quella di definire quale sia la sorte e la disciplina giuridica della locazione da parte di due comproprietari non dell'intero immobile (in proprietà comune loro ed anche di altro soggetto) ma solo della locazione del bene nei termini della loro quota ideale (nella specie del 50%) concessa in godimento dietro corrispettivo ad un terzo che fruiva già ad altro titolo, della quota pari al residuo 50% del bene.



Il problema è stato esaminato compiutamente dalla sentenza della Cassazione n. 18524/2007 che ha evidenziato come: *“la soluzione del problema passa attraverso la questione dell'ammissibilità della locazione della quota di bene comune. Quando il potere di disposizione sulla cosa appartiene a più soggetti nella forma della comunione in senso specifico ex art. 1100 c.c. (ovvero della titolarità solidale del bene, in virtù di rapporto obbligatorio che ne comporti la disponibilità, siccome specifica anche la dottrina) tutti possono, rinunciando al godimento diretto, concederla in locazione a terzi ed anche a taluno soltanto dei contitolari. Allo stesso modo, il comproprietario può concedere in locazione la cosa comune anche nei limiti della propria quota ideale. In tal senso appare decisamente orientata la prevalente dottrina, in base a disposizioni di cui all'art. 1103 1 comma c.c. che, appunto, prevede come ciascun comproprietario, oltre che l'uso diretto che può fare del bene comune procedere ad altri il godimento nei limiti della sua quota. L'ostacolo che parte della dottrina ravvisava, per la locazione della quota, nell'impossibilità dell'adempimento dell'obbligo della consegna, è stato, infatti, superato, nella considerazione che il conduttore, cui sia stato concesso il godimento della cosa comune nei limiti di una quota, entro detti limiti avrà la detenzione del bene insieme agli altri condomini possessori, essendosi al riguardo rilevato che il godimento del conduttore non deve necessariamente essere esclusivo, perché si resta sempre nell'ambito dello schema contrattuale della locazione quando l'uso della cosa bloccata si parziale e debba concorrere con l'uso analogo gli altri soggetti possono farne a titolo diverso. Anche la giurisprudenza si è orientata per l'ammissibilità della locazione di quota (Cass. 28-9-2000 n.12870; Cass. 18524/2007).”*

Ne consegue che, così come è possibile concedere in locazione, solo la quota ideale del bene così è ammissibile la richiesta di restituzione del godimento solo della quota ideale del bene.

Al riguardo la sentenza citata evidenzia che: *“una volta ammessa la possibilità della locazione di una quota del bene comune e quindi che il locatore possa adempiere al suo obbligo di consegnare al conduttore il bene immettendolo nella condetenzione dello stesso, deve ritenersi logicamente possibile anche il percorso inverso e cioè che nella condetenzione del bene ritorni il locatore allo spirare del termine della locazione”.*

Nel caso in esame non vi è dubbio che alla data del 28-2-2004 il contratto di locazione tra le parti è cessato avendo i locatori effettuato regolare disdetta in data 18-12-2002 (v. doc. 4 causa 89/2009).

La giurisprudenza (Cass. 13886 del 23/06/2011 Rv. 618736) ha, infatti, evidenziato: *“come la rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una*



manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, e in mancanza di una  
manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può  
desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il  
locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di  
rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova  
volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto.

Manca, nel caso di specie, un qualsivoglia comportamento positivo dei locatori idoneo ad  
evidenziare una nuova volontà, contraria a quella esplicitata in disdetta.

Alla data del 28-2-2004 la conduttrice avrebbe dovuto, quindi, rilasciare la quota ideale di  
comproprietà del bene locato consentendo la condetenzione di tutto l'immobile da parte di tutti i  
comproprietari.

Le prove testimoniali hanno provato che ciò non è avvenuto avendo continuato la conduttrice a  
godere in modo esclusivo di parte dell'immobile ad uso mobilificio.

E certo non può ritenersi equivalente la riduzione della quota di occupazione materiale dei locali  
da parte della conduttrice (effettuata peraltro discrezionalmente e in modo unilaterale) né l'invito  
rivolto a controparte ad occupare la quota di comproprietà di sua spettanza (senza dimenticare che  
comproprietario era [redacted] e non la società [redacted] &  
[redacted].

E' evidente allora che il termine "restituire" di cui all'art.1591 c.c. deve essere inteso come piena  
reintegrazione degli altri compartecipi alla comunione nella facoltà di fare uso della cosa comune  
secondo il loro diritto di disporre della propria quota ex art.1102 e 1103 c.c..

Alla declaratoria di finita locazione segue la condanna della conduttrice al rilascio della quota  
ideale dell'immobile locato; ai sensi dell'art. 56 L. 392/78 si ritiene congruo, in relazione alle  
opposte pretese e alla peculiare situazione in oggetto dove si svolge tuttora attività commerciale,  
fissare per l'esecuzione una data non più vicina del 30 aprile 2014.

Ne consegue che, finché non sia intervenuta la restituzione della cosa nella forma sopra indicata,  
con il pieno ripristino della facoltà per ogni compartecipe alla comunione di fare uso della cosa  
comune, la società conduttrice deve ritenersi tenuta a corrispondere ai locatori l'equivalente del  
canone già pattuito tra le parti, perdurando una situazione di esclusiva utilizzazione dell'immobile  
in comunione da parte della [redacted].

La conduttrice deve, essere, pertanto condannata a corrispondere ex art.1591 c.c. ai locatori la  
somma di euro 2759,48 dal mese di aprile 2007 alla data odierna (è pacifico tra le parti che il



canone è stato regolarmente corrisposto sino alla data di marzo 2007 per un importo complessivo di euro 217.998,92 (euro 2759,48 X 79 mensilità).

Su tale somma sono dovuti gli interessi legali dalla data della domanda al saldo.

Al riguardo è sufficiente ribadire il costante indirizzo della giurisprudenza (v. Cass. 1993/7670: 1989/1681) che l'obbligo del conduttore a norma dell'art. 1591 cod. civ. di dare il corrispettivo convenuto fino alla data della riconsegna della cosa locata - salvo il maggior danno che il locatore deduca e dimostri di aver subito - integra un debito di valuta di natura contrattuale, analogo a quello di pagamento del canone di locazione, con la conseguenza che come tale non è suscettibile di rivalutazione monetaria, bensì produce interessi dal giorno della domanda.

Non è dovuto il maggior danno ex art. 1591 comma 2 c.p.c..

Va, infatti, ricordato che la giurisprudenza (Cass. 14.10.1988 n. 5579) ha ritenuto che in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo la disposizione secondo la quale l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale (artt. 34, co. 3, e 69 co. 8 della L. n. 392-78) attribuisce al conduttore un diritto di ritenzione sull'immobile, anche in pendenza della relativa controversia, sino al pagamento dell'indennità, ma non comporta, dopo la scadenza della locazione, una proroga del rapporto contrattuale né la mora nella restituzione, con l'obbligo di continuare il pagamento dei canoni sino alla riconsegna, a norma dell'art. 1591 C.C. (in quanto la ritenzione non abilita il conduttore alla prosecuzione del godimento del bene quale utilità corrispettiva del pagamento del canone, configurandosi come mero onere di custodia anche nell'interesse proprio). Tale principio è stato ribadito successivamente, nel senso che, il diritto del locatore al risarcimento del danno ex art. 1591 C.C. per la ritardata consegna dell'immobile locato, va riconosciuto soltanto per il periodo successivo alla corresponsione dell'indennità di avviamento da parte del locatore, che costituisce condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio (Cass. n. 1260-90).

E ciò sulla considerazione che se il provvedimento non è realizzabile nella fase esecutiva, in attesa della corresponsione dell'indennità, in tale spazio di tempo non può esserci detenzione illegittima da parte del conduttore e, quindi, neppure il diritto al risarcimento a favore del locatore. Deve, quindi, essere rigettata la domanda di risarcimento dei maggiori danni formulata dai sig.ri

~~\_\_\_\_\_~~  
Deve, essere, altresì rigettata la domanda dei locatori di rimborso della somma di euro 4800,00 sostenuta per la riparazione del tetto, in ragione dell'art.6 del contratto di locazione.



Tale clausola poneva a carico della conduttrice le spese necessarie per la realizzazione dei locali per la vendita al minuto di mobili mentre la ripartizione dei costi relativi alle riparazioni e alla manutenzione degli immobili è regolata dall'art.7 del contratto di locazione che non deroga alla disciplina generale di cui agli art.1576 e 1609 cc che pongono a carico del conduttore solo le spese relative alla "piccola manutenzione".

Per quel che concerne la domanda di restituzione delle chiavi dei due appartamenti ad uso civile abitazione, facenti parte del complesso immobiliare, in ragione del cambiamento della serratura, che sarebbe stato effettuato dal sig. [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della [REDACTED] nessuna prova di quanto dedotto è stata offerta, in corso di causa, per cui la domanda al riguardo deve essere rigettata.

Occorre, a questo punto esaminare le domande formulate dalla conduttrice.

Per quel che riguarda la condanna al pagamento dell'indennità per la perdita di avviamento ex art. 34 co.2 L. 392/78 la stessa è fondata e merita accoglimento.

I locatori attraverso la produzione del contratto di locazione hanno dato la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata.

Come noto, nel caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore, questi, ai sensi dell'art. 34 comma 1 L. 392/78 ha diritto ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Il contratto di locazione è cessato in virtù di rituale disdetta del locatore con effetto dal 28-2-2004 né è mai stato contestato tra le parti lo svolgimento di attività che comporta diretto contatto con il pubblico.

Il fatto che la locazione riguardi la quota ideale dell'immobile nel suo complesso non fa venire meno la ratio di tutela dell'art.34 l. citata finalizzata a tutelare gli esercenti attività industriali, artigianali o commerciali dalla diminuzione patrimoniale che può loro derivare dallo spostamento del luogo di svolgimento dell'attività esercitata nell'immobile locato.

Dottrina e giurisprudenza prevalente sono, peraltro, concordi nel ritenere che l'indennità per la perdita dell'avviamento di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 34 e 35, dovuta dal locatore di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione al conduttore, non è subordinata alla perdita in concreto dell'avviamento o alla prova dell'effettivo danno che il conduttore abbia subito in conseguenza del rilascio.

Tale indennità è anzi dovuta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile o in diverso immobile situato nelle vicinanze (Cass., 8 luglio 2005, n. 14461; Cass., 31 maggio 2005, n. 11596).



Peraltro, non è provato in alcun modo nel presente giudizio che la [redacted] 4815/2013-1415/11/2013

[redacted] continuerà a svolgere la propria attività commerciale in una parte dei locali oggetto della locazione de qua.

Nel caso in esame non vi è ancora stato il rilascio dell'immobile ma ciò non è ostativo alla condanna alla corresponsione dell'indennità poiché l'avvenuta riconsegna dell'immobile segna solo il momento in cui il credito diviene esigibile (per cui solo da questo momento decorreranno gli interessi legali trattandosi di debito di valuta C.C. 28 novembre 1998/12090).

I sig.ri [redacted] e [redacted] devono, pertanto, essere condannati, in solido tra di loro, a corrispondere alla [redacted] l'indennità di avviamento pari a complessivi euro 49670,64 (18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto pari ad euro 2759,48).

Operata la compensazione giudiziale richiesta la [redacted] deve essere condannata a corrispondere ai sig. [redacted] e [redacted] la somma di euro 168.328,28.

Tenuto conto della parziale soccombenza dei sig.ri [redacted] e [redacted] si compensano tra le parti le spese di lite nella misura della metà. [redacted] va pertanto condannata a rifondere a [redacted] la restante metà delle spese processuali, liquidate come da dispositivo

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa:

- dichiara cessato, alla data del 28-2-2004, il contratto di locazione in corso tra le parti e, per l'effetto, condanna [redacted] al rilascio, nella disponibilità dei sig. ri [redacted] e [redacted] dell'immobile (nei termini di cui in motivazione) sito in [redacted] Via [redacted] disponendo che l'esecuzione non avvenga prima del 30 aprile 2014;

- operata la compensazione tra i rispettivi debiti e crediti condanna la [redacted] di [redacted] a corrispondere ai sig. [redacted] e [redacted], la somma di euro 168.328,28 ex art.1591 c.c.;

- Rigetta le altre domande delle parti.

- Condanna [redacted] a rifondere a [redacted] e [redacted] le spese di lite che si liquidano in euro 6000,00 per compenso professionale oltre Iva e Cpa.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione



Sentenza n. 1752/2013 pubbl. il 14/11/2013

RG n. 89/2009

Repert. n. 4815/2013 del 15/11/2013

al verbale.

Reggio Emilia, 14 novembre 2013

Il giudice

(Simona Boiardi)

Camera Civile Reggio Emilia

