



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

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

SENTENZA

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

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

contro

RICORRENTE

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

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Per parte ricorrente:

Piaccia all'eccellentissimo tribunale adito, *contrariis reiectis*:

in via principale nel merito:

accertare il diritto di parte ricorrente all'indennità di avviamento previsto dall'articolo 34, comma primo, legge numero 392/78 e, per l'effetto, condannare [redacted], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento della somma di euro 23.682,24 o di quella maggior o minore che sarà ritenuta di giustizia, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data del rilascio dell'immobile al acido.

Sulla domanda riconvenzionale di parte resistente

in via principale respingere le domande risarcitorie formulate in via riconvenzionale da [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nei confronti di [redacted] presente atto, perché infondate in fatto e in diritto per i motivi di cui al

In via subordinata:

nella de negata non creduta ipotesi in cui il giudice ritenesse di accogliere, anche solo parzialmente, le domande risarcitorie formulate da [redacted] nei confronti di [redacted], si chiede che l'Eccellentissimo tribunale voglia procedere alla compensazione di quanto eventualmente ritenuto dovuto con quanto dovuto da [redacted]

In via istruttoria:



si reitera la richiesta di ammissione delle istanze istruttorie **Reperita nella motivazione**, intendendosi qui integralmente richiamata. **Reperita nella motivazione**
In ogni caso con vittoria di spese compensi di causa.

Per parte convenuta:

nel merito, voglia il tribunale di Reggio Emilia, *contrariis reiectis*, respingere le domande svolte da [redacted] nei confronti di [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, perché infondate in fatto e in diritto, non ricorrendo i presupposti di legge previsti dalla legge 392/1978.

In via riconvenzionale

accertato il credito vantato da [redacted] nei confronti di [redacted], condannare [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore a corrispondere a [redacted] la somma di euro 92.194,05 o quella maggior o minore somma che risulterà dall'istruttoria. In via subordinata

nella denegata e non voluta ipotesi in cui il giudice ritenesse dovuta l'indennità di avviamento, voglia il tribunale compensare quanto eventualmente ritenuto dovuto con quanto ritenuto dovuto da [redacted] in favore di [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, condannando conseguentemente parte ricorrente a corrispondere a parte convenuta la somma di euro 68.511,81 per i titoli di cui al presente atto, o quella maggior o minore somma risultasse seguito di istruttoria. Con vittoria di spese, onorari e diritti di lite

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Il presente processo trae origine dal ricorso ex articolo 447 bis c.p.c. depositato dalla ricorrente signora [redacted] quale legale rappresentante della ditta "[redacted]" al fine di conseguire l'accertamento del diritto al pagamento dell'indennità di avviamento ex articolo 34 primo comma legge 392/1978 nei confronti della convenuta [redacted]

2. Quantificava in particolare la ricorrente la somma dovuta in euro 23.682,24, atteso che il canone annuo di affitto convenuto e pari a € 30.000,000 annue oltre Iva da aggiornarsi annualmente con riferimento alle variazioni Istat. Aggiungeva di avere liberato l'immobile a seguito di disdetta della parte locatrice nel settembre 2007 e di avere fatto richiesta in data 3 aprile 2008 dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale senza però aver visto riconosciuto il proprio diritto.

3. A seguito della notifica del ricorso del decreto di fissazione dell'udienza si costituiva la parte convenuta che contestava la pretesa di parte ricorrente invocando l'applicazione del disposto dell'articolo 35 della l. 392/1978 cit., osservando cioè che la fattispecie in esame rientrava in quella dei c.d. immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi ecc., per i quali era escluso il diritto all'avviamento commerciale, dal momento che la maggior parte della clientela del garage era costituita prevalentemente da ospiti dell'albergo e non da clientela propria dell'autorimessa.

4. Formulava, inoltre, domanda riconvenzionale in merito a tutte le partite debitorie che la parte ricorrente non aveva ancora saldato nei confronti della locatrice e cioè la somma di euro 7894,05 per la fattura 1349 del 2007 relativa all'occupazione dei locali per otto mesi dopo la scadenza del contratto; l'importo di euro 15.000 per il risarcimento dei danni arrecati alla struttura e non dovuti all'uso ordinario di essa; la somma di euro 64.800 quale danno per il mancato esercizio dell'attività di autorimessa in relazione al tempo necessario ai lavori di ristrutturazione e, infine, il danno conseguente all'abusivo allacciamento all'utenza Enia dell'Hotel e quantificato in euro 4500,00.

5. A seguito di tale domanda riconvenzionale parte ricorrente ha a sua volta depositato memoria

Reperibile al verbale di procedura n. 5104/2013 del 02/12/2013

difensiva con la quale ha chiesto il rigetto delle domande riconvenzionali e, in alternativa, alla compensazione con quanto dovuto per il deposito cauzionale (€7.502,500) e per le fatture numero 68-72-99 del 2007.

6. La causa così articolata è stata istruita a mezzo della documentazione prodotta nonché delle testimonianze dei testi [redacted] [redacted] [redacted] dopodiché la causa è stata discussa e, previo deposito di note conclusive, decisa con la presente sentenza ex articolo 429 c.p.c..

7. La domanda di riconoscimento dell'avviamento commerciale proposta da parte ricorrente è fondata e va accolta. L'istruttoria ha fatto emergere tutti i presupposti per il riconoscimento della indennità di cui all'articolo 34 l. 392/1978.

8. Come più volte affermato dalla Corte costituzionale, la disposizione trova fondamento nelle esigenze di ripristinare, a seguito della cessazione della locazione, l'equilibrio economico 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 svolta dal conduttore.

9. Ciò posto l'esclusione di detta indennità è giustificata, nelle ipotesi cui all'articolo 35 l. 392/1978, 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 (Corte cost. 264/1992). In altri termini, in questi casi, "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" (cfr. Cass. 810/1997).

10. Ebbene, nel caso di specie non possono ravvisarsi gli estremi per applicare in senso sfavorevole al ricorrente i richiamati principi.

11. La collocazione logistica dell'autorimessa, prossima alla zona c.d. z.t.l. del centro storico di Reggio Emilia, con l'ingresso autonomo dalla strada pubblica e l'accertato utilizzo da parte di persone residenti nei pressi ovvero frequentanti il centro storico per ragioni di lavoro (cfr. [redacted]) dimostrano insuperabilmente che l'accesso al pubblico indifferenziato degli utenti ha contraddistinto l'attività svolta da parte conduttrice, il cui carattere non viene meno per la circostanza che il medesimo garage, in quanto coperto, sia stato anche messo a disposizione dei clienti dell'Hotel [redacted] che al contempo offriva alla sua clientela un autonomo parcheggio privato scoperto, antistante l'ingresso dell'albergo.

12. Con riguardo alla quantificazione dell'importo dovuto a titolo di indennità di avviamento deve rilevarsi che non è stato contestato l'importo richiesto di euro 23.682,24 pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto di euro 1315,68 oltre Iva.

13. Passando all'esame della domanda riconvenzionale proposta dalla società convenuta, deve riconoscersi la fondatezza di quella relativa alle obbligazioni di pagamento dell'indennità di occupazione successiva scadenza del contratto per euro 7894,05 da compensare con la somma versata a titolo di deposito cauzionale pari a euro 3874,71 oltre 661, vanta nove per interessi e con la somma di euro 2273,01 oggetto di richiesta nella memoria difensiva, depositata il 4 ottobre 2010 a seguito della domanda riconvenzionale di parte convenuta, e di riconoscimento nel documento n.9 allegato dalla ricorrente (7894,05 - 3874,71 - 661,00 - 2273,01 = 1085,33).

14. Ne deriva che parte convenuta vanta un contro credito di euro 1085,33.

15. Non risultano, invece, provate le altre voci di danno richieste perché non è emerso il nesso di causalità tra le spese sostenute per la ristrutturazione (ed il ripristino dei locali) e l'allegata cattiva manutenzione svolta dalla parte conduttrice e di cui non si dà in alcun modo atto nelle verbali di

consegna.

16. Neppure provata è la domanda in relazione ai danni da ritardata volturazione della licenza, così come di quella relativa al presunto allacciamento all'utenza dell'Enia.

17. Atteso l'esito del giudizio parte convenuta va condannata alla rifusione delle spese di lite a favore di parte ricorrente nella misura prevalente dell'ottanta per cento e liquidate come in dispositivo con compensazione del residuo venti per cento.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1) accerta il diritto di parte ricorrente all'indennità di avviamento e per l'effetto condanna [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento a favore della ricorrente della somma di euro 23.682,24 oltre interessi legali rivalutazione monetaria dalla data del rilascio dell'immobile al saido;

2) condanna parte ricorrente al pagamento di euro 1085,33 a favore della parte convenuta;

3) condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte ricorrente le spese di lite, nella misura dell'ottanta per cento e che si liquidano per tale parte in € 180,00 per spese, € 2.000,00 per compensi di avvocato, oltre i.v.a., se dovuta, e c.p.a.; compensa il residuo venti per cento delle spese di lite.

REGGIO EMILIA, 28 novembre 2013

Il Giudice
dott. Annamaria Casadonte

Camera Civile

