

SENT. N. 18690/2017
CRO N. N. 18672/2017
REP. N. 19524/2017



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 75916 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2016 in decisione all'udienza del 2.10.2017

dott. _____ tra
(C.F. _____) elettivamente domiciliato
in Roma, Via _____ n. _____ presso lo studio dell'avv. Alberto
D'Auria che lo rappresenta in virtù di mandato in atti
ricorrente

contro
(C.F. _____), elettivamente
domiciliato in Roma, _____ presso lo studio dell'Avv.
Massimiliano De Bonis e Avv. Maria Rosaria De Bonis che lo rappresentano
in virtù di mandato in atti
resistente

CONCLUSIONI: come in atti

FATTO E DIRITTO

Con ricorso ex art.447 bis c.p.c depositato in data 10.11.2016 il dott. _____ conveniva in giudizio il sig. _____ affinché fosse riconosciuta la validità ed efficacia dell'art.17 del contratto di locazione inter partes avente decorrenza 1.5.99 che prevedeva la rinuncia del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e ciò in considerazione dell'approssimarsi della scadenza contrattuale del 30.4.2017 per la quale parte locatrice aveva inviato rituale e tempestiva disdetta in data 16.4.2015 ottenendo provvedimento di convalida in data 7.7.2016 (con data per l'esecuzione fissata ai sensi dell'art.56 L. n.392/78 al 31.5.2017). In subordine il ricorrente chiedeva al Tribunale di determinare l'ammontare della predetta indennità in 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (totale

euro 17.159,59) da compensarsi con la identica somma dovuta al dott. per effetto della riduzione del canone applicata, ritenuta la equivalenza delle due prestazioni.

Premetteva il ricorrente che il contratto del 1999 era stato stipulato *a latere* di un "VERBALE DI CONCILIAZIONE IN SEDE NON CONTENZIOSA" stipulato in data 24.5.99 dinanzi al Giudice di Pace di Roma con il quale il da una parte, rinunciava sia al giudizio intentato nei confronti del (iscritto al n.RG 27256/98 della Pretura di Roma) per la determinazione della indennità di avviamento commerciale da corrispondere al contro il quale aveva già ottenuto provvedimento di convalida per finita locazione relativa a pregresso contratto di locazione dei medesimi locali ad uso garage siti in Roma, Via e Via sia

all'azione di rilascio intrapresa, e il dall'altra, otteneva la stipula di un nuovo contratto di locazione - avente ad oggetto la quota del 25% di proprietà appartenente al ad un canone annuo di lire 18.000.000 già ritenuto dalle parti inferiore a quello di mercato ed ulteriormente ridotto per i primi due anni (il primo anno a lire 15.600.000 e per il secondo anno a lire 16.800.000). Assumeva il ricorrente che il si era impegnato a rinunciare alla predetta indennità proprio in considerazione della pattuizione di un canone inferiore a quello commerciale corrente.

Si costituiva parte resistente eccependo: la invalidità del verbale di conciliazione in quanto redatto dinanzi al Giudice di pace di Roma e, quindi, dinanzi ad autorità incompetente *ratione materiae*, potendo lo stesso valere solo come rinuncia (ed accettazione) al giudizio di sfratto e rilascio pendenti; la nullità del contratto in quella sede stipulato in quanto non registrato nonché recante un data antecedente al verbale di conciliazione; la nullità ex art.79 della legge n.392/78 della rinuncia preventiva alla indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non potendosi ravvisare alcuna corrispettività giacchè la operata riduzione del canone per i primi due anni di locazione avrebbe comportato per il conduttore un risparmio di lire 3.600.000 a fronte di una indennità ex art.34 L. n.392/78 ammontante a lire 27.000.000.

Aggiungeva il resistente che la detta rinuncia non poteva neanche considerarsi il corrispettivo della applicazione di un canone inferiore a quello di mercato giacchè il canone di locazione di lire 18.000.000 annui nel 1999 si

riferiva alla sola quota del _____, pari al solo 25% del bene concesso in locazione.

La causa di natura documentale veniva decisa all'udienza del 2.10.2017, esitata negativamente la mediazione obbligatoria.

La domanda del ricorrente va accolta dovendosi ritenere la piena legittimità ed efficacia dell'art.17 del contratto di locazione inter partes, stipulato a latere del verbale di conciliazione giudiziale del 24.5.1999 dinanzi al Giudice di pace di Roma.

Preliminarmente va rilevato che alcuna nullità deriva dal fatto che il verbale e il contratto furono formalizzati dinanzi al Giudice di pace incompetente ratione materiae in ambito locatizio.

Infatti, il verbale di "conciliazione in sede non contenziosa" sottoscritto in data 24.5.99 è, ad ogni effetto, un atto negoziale (Cass. sez.3 sent. n. 4564/2014), frutto dell'incontro della volontà delle parti e l'intervento del giudice non ne altera la natura consensuale (con applicazione delle norme ermeneutiche che valgono per i contratti ai sensi degli artt.1362 e ss. c.c.), da cui la irrilevanza di una incompetenza per materia del giudice.

L'art.322 c.p.c disciplina, infatti, il procedimento conciliativo in sede non contenziosa diretto in via esclusiva alla conciliazione delle parti (Cass. ord. 17031/2014) e non limitato a alle controversie astrattamente di competenza di tale ufficio.

Come si legge in Cass. n.2945/1991: *"La transazione è un contratto che le parti avrebbero potuto stipulare anche privatamente, senza l'intervento del Conciliatore; sicché tale contratto conserva la sua efficacia indipendentemente dalla competenza del Conciliatore in ordine all'eventuale controversia avente per oggetto il diritto del conduttore all'indennità di avviamento commerciale"*. Infatti, a norma dell'art. 322 c.p.c. il processo verbale di conciliazione in sede non contenziosa costituisce titolo esecutivo a norma dell'articolo 185, ultimo comma, c.p.c. se la controversia rientra nella competenza del Conciliatore, mentre ha valore di scrittura privata riconosciuta in giudizio, negli altri casi.

Parimenti sono infondati i rilievi di nullità del contratto di locazione stipulato dinanzi al Giudice di pace in data 24.5.99 sul presupposto della omessa registrazione. Infatti il precetto di nullità introdotto dalla legge 30.12.2004 n.311 (legge finanziaria 2005) in vigore dal 1.1.2005 che all'art.1 comma 346 disponeva che *"i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari o di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli"*

se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati" ha portata innovativa come ribadito dalla Suprema Corte (Cass. sent. n.16089/2003) e dalla stessa Corte Costituzionale (Corte Cost. n. ord. 24.6.2004 n. 193) non potendo incidere sulla validità dei contratti stipulati precedentemente al 1.1.2005 con la conseguenza che l'obbligo della registrazione di cui al citato art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004 non si applica retroattivamente (recentemente il principio è stato ribadito in Cass. sez.II sent. 7.3.2017 n. 5612 e Cass.Ss.UU n.18213/2015).

Quanto alla clausola di cui all'art.17 del contratto deve concludersi per la sua validità.

Si legge in detto articolo: " *In considerazione dell'importo del canone di locazione richiesto, inferiore a quello commerciale corrente, il sig. _____ si impegna a rinunciare, così come rinuncia, alle somme che gli sarebbero dovute per indennità di avviamento commerciale, all'atto della risoluzione, per qualsiasi titolo, ragione e causa del presente contratto*".

Parte della giurisprudenza di legittimità ha ritenuto, più di recente, legittima la rinuncia all'indennità di avviamento di cui agli artt. 34 e 35 della legge n. 392/1978 qualora questa sia contenuta in un atto di transazione, di natura giudiziale o stragiudiziale, quale controprestazione di un vantaggio economico attribuito alla parte conduttrice, e quindi purchè rimanga inviolato l'equilibrio sinallagmatico che la legge vincolistica è volta a tutelare.

Il vantaggio per il conduttore potrebbe concretarsi nelle seguenti tipologie:

- 1) nella congrua riduzione del canone originariamente convenuto, fino a pervenire ad un corrispettivo sensibilmente inferiore a quello di mercato;
- 2) nella concessione di una proroga nella durata della locazione o, più cautelativamente, nella rinegoziazione del contratto per una complessiva durata maggiore di quella minima legale;
- 3) nella corrispettiva rinuncia da parte del locatore alla disdetta del contratto anche per le esigenze di cui all'art. 29;
- 4) nella rinuncia, anche parziale, all'indennità di avviamento quale corrispettivo della rinuncia a proseguire una azione legale intentata per l'accertamento della risoluzione del rapporto per morosità del conduttore o purchè comportante in concreto un proseguimento dello stesso rapporto locatizio.

In sostanza perché possa applicarsi la norma prevista dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978, non è sufficiente che il conduttore abbia pattuito di rinunciare all'indennità di avviamento commerciale, ma è altresì necessario che da tale rinuncia il locatore abbia tratto un vantaggio con correlativo danno del conduttore: soltanto in tale ipotesi la pattuita rinuncia è nulla. Allorché tale vantaggio – come nel caso di specie – non risulta provato, e invece, risulti compensato dal correlativo “pregiudizio” (o sacrifico) subito dallo stesso locatore per avere (ad esempio) pattuito col conduttore una proroga della durata della locazione alla quale il conduttore non avrebbe avuto diritto – come nella specie in cui il conduttore era già stato raggiunto da un provvedimento di convalida per finita locazione – deve escludersi l'applicabilità della suddetta norma che è diretta ad evitare un'elusione preventiva dei diritti del conduttore, ma non esclude che lo stesso ne possa disporre (cfr. Cass. 12.11.1986 n. 6634).

Ritiene, tuttavia, questo giudice che la fattispecie all'esame del Tribunale, non possa essere sbrigativamente risolta solo con il richiamo al principio della corrispettività della rinuncia con una riduzione del canone, che, comunque, in Cass. 29.4.2015 n. 8705 è stata già ritenuta sufficiente per escludere il rilievo di nullità ai sensi dell'art.79 L. eq. Can. e che certamente sussiste nel caso in esame in cui le parti esplicitamente concordavano nel valutare il canone applicato come *“inferiore a quello commerciale esistente”* (art.17) e lo riducevano ulteriormente per i primi due anni.

Va considerato, infatti, un ulteriore elemento: la rinuncia in discussione costituiva nell'ambito dell'accordo conciliativo posto in essere il corrispettivo di un ulteriore vantaggio di rilievo per il conduttore vale a dire la “proroga” di fatto di un contratto che era ormai giunto a termine, già risolto e con data di rilascio già fissata. La reciprocità complessiva dei danni e dei vantaggi, derivanti dalla “conciliazione” per ciascuna delle parti, consente di escludere che il locatore abbia conseguito vantaggi maggiori di quelli conseguiti dal conduttore da cui la inapplicabilità dell'art.79 cit.

Possono mutuarsi le argomentazioni che la Suprema Corte, Sez. III, 19 marzo 1991 n. 2945 ha speso per quei rapporti che nascono da transazioni stipulate in costanza di locazione, ritenuti non sottoposti alla disciplina cogente dettata per la locazione di immobili urbani: *“La rinuncia del conduttore all'indennità di avviamento commerciale non è nulla ai sensi dell'art.79, l. 27 luglio 1978, n. 392 quando il vantaggio che il locatore ne ricava è compensato dal danno che*

subisce per effetto della contestuale pattuizione di una proroga della locazione in favore del conduttore alla quale quest'ultimo non avrebbe diritto".
Anche in Cass n. 25.2.2008 n.4714 è stato ribadito che "qualora le parti del contratto di locazione di un immobile urbano definiscano transattivamente le liti giudiziarie fra loro pendenti circa la durata od altri aspetti del rapporto, stabilendo fra l'altro la data del rilascio dell'immobile ed il corrispettivo per il suo ulteriore godimento, il nuovo rapporto che si viene ad instaurare per effetto dell'accordo transattivo, ancorché di natura locatizia, trova la sua inderogabile regolamentazione nell'accordo medesimo, restando sottratto alla speciale disciplina che regola la materia delle locazioni, fra cui la L. n. 392 del 1978 sull'equo canone (Cass. civ., Sez. 3, 14 novembre 1995 n. 11806; Cass. civ. 26 marzo 1991 n. 3270). Nè a ciò pone ostacolo l'inderogabilità dei diritti che la legge riserva al conduttore, considerato che solo la rinuncia preventiva ai diritti medesimi sarebbe da ritenere nulla; non invece gli atti di disposizione compiuti alla conclusione del rapporto, dopo che i diritti medesimi siano stati acquisiti (Cass. civ., Sez. 3, 9 novembre 2006 n. 23910; Cass. civ., Sez. 3, 9 giugno 2003 n. 9197)."
Per quanto sopra complessivamente esposto, la domanda di parte ricorrente va accolta.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza.

Per Questi Motivi

Il Tribunale sez.VI civile in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da _____ nei confronti di _____ così decide:

accoglie la domanda e riconosce la piena validità ed efficacia dell'art.17 del contratto di locazione inter partes e della rinuncia del resistente all'indennità di cui all'art.34 della legge n.392/78;
condanna parte resistente al rimborso in favore della controparte delle spese di lite che liquida in euro 90,00 per esborsi ed euro 2.800,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).
Roma, 2.10.2017

Il giudice

Dott. Roberta Nardone

IL CANCELLIERE C
(Gianna Marchetti)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositate in Cancelleria



Roma, il 2 OTT. 2017

IL CANCELLIERE C
(Gianna Marchetti)