



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI

Sesta Sezione civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dr.ssa Assunta d'Amore - Presidente
dr.ssa Erminia Baldini - Consigliere
dr.ssa Ada Meterangelis - Consigliere rel.

all'udienza del 6.10.2022 ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in grado d'appello iscritta al N. 3723 del R.G.A.C.
per l'anno 2021, vertente

T R A

██████████ di ██████████ s.n.c. ██████████ in
persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa
in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. ██████████ ██████████
domiciliatario con studio in Pomigliano d'Arco, via ██████████

Appellante

C O N T R O

██████████ ██████████ ██████████ rappresentata e difesa in
giudizio, per mandato in atti, dall'avv. ██████████ ██████████ presso il cui
studio in Capri, via ██████████ è elettivamente domiciliata;

Appellata

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n.
4523/2021, pubblicata l'11.5.2021.

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 6.10.2022, da
intendersi qui integralmente trascritto.



IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso depositato il 29.10.2018, [REDACTED] [REDACTED] snc, deducendo l'insussistenza del diritto della locatrice [REDACTED] a procedere all'esecuzione (iniziata con preavviso di rilascio notificato dalla [REDACTED] il 20.4.2018 e fondata sull'accordo conciliativo del 10.2.2012), introduceva, ex art. 616 cpc, il giudizio di merito dell'opposizione all'esecuzione per rilascio di immobile ex art. 615, comma 2, cpc, all'esito della fase cautelare, definita con ordinanza resa in data 2.8.2018, con cui il G.E. sospendeva l'esecuzione ed assegnava i termini per l'introduzione del procedimento di merito.

La società ricorrente, dopo aver ricostruito le vicende che avevano condotto le parti all'accordo di conciliazione del 10.2.2012, omologato con decreto del Presidente del Tribunale di Napoli del 30.3.2012, ai sensi dell'art. 12 D. lgs. n. 28/2010, e premessa l'instabilità del verbale di conciliazione in sede esecutiva, quale titolo stragiudiziale di natura convenzionale, e l'impugnabilità con gli ordinari rimedi contrattuali, deduceva che, con tale accordo, le parti avrebbero inteso realizzare un nuovo rapporto di locazione commerciale, come emergerebbe dal contenuto dello stesso ed in particolare dalla durata fissata nella misura legale di 6 anni, dal canone di locazione superiore a quello precedentemente convenuto e dalla previsione della corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale commisurata all'importo del nuovo canone.

Sosteneva, pertanto, che l'accordo di conciliazione doveva ritenersi etero-integrato con le norme imperative sulla rinnovazione del contratto di locazione ai sensi degli artt. 28, 29, e 79 L. n. 392/78, aventi valore dispositivo e suppletivo, sicché il contratto si era tacitamente prorogato per altri sei anni e segnatamente fino al 9.2.2024, in assenza della disdetta motivata e comunicata alla prima scadenza.

In questa prospettiva, la raccomandata inviata dalla locatrice in data 27.1.2017, con la quale invitava la ricorrente a rilasciare l'immobile in conformità all'accordo raggiunto, da un lato, era inidonea ad integrare



il diniego alla prima scadenza, mancando in essa l'esercizio espresso del diritto potestativo (consistente nella facoltà di negare il rinnovo legale del contratto) e la specificazione dei motivi tassativi ex art. 29 L. n. 392/78; dall'altro, neanche poteva qualificarsi come disdetta per la scadenza successiva, trattandosi di un mero invito al rilascio, privo di una espressa manifestazione di volontà ad impedire l'effetto della rinnovazione ex art. 28 L. n. 392/78.

Parte ricorrente contestava, inoltre, la procedibilità dell'azione esecutiva avendo la locatrice omissivo di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 L. n. 392/78, quale condizione per l'esecuzione del rilascio.

Chiedeva, infine, ove il Giudicante avesse qualificato l'accordo di conciliazione come una proroga del contratto di locazione in essere, la ripetizione della differenza tra il maggior canone previsto nell'accordo (che assumeva *in parte qua* nullo per violazione delle norme imperative di cui agli artt. 32 e 79 L. n. 392/78) e quello dovuto in base al rapporto preesistente.

Si costituiva l'opposta [REDACTED] [REDACTED] contestando fermamente i motivi della spiegata opposizione, chiedendone l'integrale rigetto.

Assumeva, in particolare, che il verbale di conciliazione era assimilabile ad un titolo di derivazione giudiziale e pertanto insuscettibile di impugnazione per motivi di merito. Escludeva in ogni caso la natura novativa dell'accordo raggiunto dalle parti in sede di mediazione, ribadendo l'inapplicabilità della normativa vincolistica prevista dalla L. n. 392/1978 e la disponibilità al pagamento dell'indennità di avviamento, rilevando, al riguardo, che la stessa non poteva assurgere a condizione di procedibilità dell'azione esecutiva, in quanto oggetto di pattuizione nell'ambito del medesimo accordo di conciliazione.

Nel corso del processo, l'opposta, pur riaffermando le argomentazioni difensive svolte a sostegno della non riconducibilità del pagamento dell'indennità di avviamento ad una condizione di procedibilità dell'azione esecutiva, al solo fine di addivenire al rilascio dell'immobile, dava atto di aver provveduto nelle more ad effettuare



offerta formale ex art. 1209 c.c. delle somme spettanti alla società eseguita a titolo di perdita dell'avviamento commerciale ai sensi dell'art. 34 della L. n. 392/1978.

Acquisita la documentazione in atti, la lite veniva definita con sentenza n. 4523/2021, pubblicata in data 11.5.2021, con cui il Tribunale di Napoli così statuiva: "1) *Rigetta l'opposizione all'esecuzione; per l'effetto dichiara il diritto di agire in executivis per il rilascio dell'immobile locato alla scadenza del 9.2.2018 indicata nel verbale di conciliazione.* 2) *Condanna Asperula Stellina snc in persona del legale rappresentante p.t. al pagamento delle spese processuali in favore di [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 2/3 che liquida in € 4000,00 per compensi professionali oltre spese generali, iva e cpa come per legge.* 3) *Dichiara compensate le spese tra le parti per la residua quota di 1/3*".

Avverso tale sentenza, notificata in data 11.8.2021, con ricorso depositato il 10.9.2021, proponeva appello [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] snc, lamentando: **1)** *Errata qualificazione giuridica dell'accordo di conciliazione del 10 febbraio 2012;* **2)** *Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 28, 29 e 79 della legge 392/1978 – Violazione delle norme di legge in tema di locazione di immobili ad uso diverso;* **3)** *Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 34 della legge 392/1978 - violazione delle norme di legge in tema di locazione di immobili ad uso commerciale. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1209 c.c.;* **4)** *Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 32 e 79 della legge 392/1978 - violazione delle norme di legge in tema di locazione di immobili ad uso commerciale.*

Concludeva, pertanto, chiedendo che, previa sospensione della provvisoria esecutività della sentenza impugnata e/o dell'accordo di conciliazione sottoscritto tra le parti in data 10 febbraio 2012, la corte volesse così provvedere: " - *in via principale, ed in accoglimento del primo motivo di gravame, accertare e dichiarare che l'accordo di conciliazione sottoscritto in data 10 febbraio 2012 è riconducibile nello schema normativo di cui alla legge n. 392/1978;* - *in accoglimento del secondo motivo di gravame, accertare la violazione,*



da parte del Giudice di prime cure, degli artt. 28, 29 e 79 della legge n. 392/1978 e, per l'effetto, dichiarare la locazione rinnovarsi per un ulteriore sessennio; - in accoglimento del terzo motivo di gravame, accertare la violazione, da parte del Giudice di prime cure, dell'art. 34 della L. n. 392/1978 e dell'art. 1209 c.c., per tutti i motivi di cui in narrativa e, per l'effetto, dichiarare inesistente, e/o nulla e/o inefficace e/o invalida l'offerta formale formulata dalla sig.ra [REDACTED] - in accoglimento del quarto motivo di gravame, accertare la violazione degli artt. 32 e 79 della legge n. 392/1978 e per l'effetto, condannare la sig.ra [REDACTED] alla restituzione delle somme illegittimamente versate dall'appellante nel corso della locazione per il periodo dal 2012 al 2018; -con vittoria di spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio, con attribuzione al sottoscritto procuratore dichiaratosi antistatario”.

Si costituiva l'appellata [REDACTED] concludendo per l'integrale rigetto dell'avverso infondato gravame, con vittoria delle spese del grado, con distrazione.

Preso atto della rinuncia dell'appellante all'istanza di sospensiva ed acquisito il fascicolo d'ufficio di primo grado, all'udienza del 6.10.2022, la Corte, all'esito della discussione, decideva la causa con lettura del dispositivo.

L'appello va rigettato per le considerazioni che ci si accinge a precisare.

Con il primo, il secondo ed il quarto motivo di gravame, da trattare congiuntamente perché strettamente connessi, la società appellante, nel riproporre le medesime argomentazioni svolte in prime cure (cfr., in particolare, le note difensive autorizzate depositate in data 15.1.2021), lamenta innanzitutto che il tribunale avrebbe errato nel ricondurre l'accordo conciliativo del 10.2.2012 nello schema della transazione, non ricorrendone i relativi presupposti (situazione giuridica controversa e reciproche concessioni), atteso che la conduttrice/odierna appellante, una volta ricevuta la raccomandata (del 10.9.2010) con la quale la locatrice dava formale disdetta del



contratto di locazione in essere, nulla avrebbe potuto opporre, alcun diritto avrebbe potuto vantare e nulla avrebbe potuto fare se non lasciare il locale libero da persone e cose alla data di scadenza del 30 settembre 2011, evidenziando, dunque, che, a tale data, il primo contratto di locazione era definitivamente terminato e, quindi, al momento del successivo accordo conciliativo del 10 febbraio 2012 il precedente rapporto di locazione era già definitivamente cessato ed estinto da più di quattro mesi. Ben poteva, quindi, la locatrice, prima della sottoscrizione dell'accordo, procedere con lo sfratto per la finita locazione ed ottenere l'immobile.

Assume, dunque, che l'accordo conciliativo in questione doveva essere più correttamente ricondotto nello *schema normativo di cui alla legge n. 392 del 1978* (cfr. pagg. 6-10 dell'atto di appello) e che il tribunale aveva errato nell'escluderne la natura novativa, risultando *palese che con la sottoscrizione dell'accordo di transazione del 2012 le parti hanno inteso stipulare una nuova locazione esennale, alla quale andavano applicate tutte le prescrizioni di cui alla l. 392/78, in particolare, gli artt. 28 e s.s.* (pag. 14 dell'appello).

Disposizioni, a dire dell'appellante, ritenute inapplicabili dal primo giudice a seguito di *travisamento* della giurisprudenza al fine citata, impropriamente richiamata nel caso di specie, sul punto deducendo *che l'arresto posto a fondamento della decisione, se è vero che prevede che qualora le parti di un contratto di locazione definiscano transattivamente le liti giudiziarie fra loro pendenti, il nuovo rapporto che si viene ad instaurare, per effetto dell'accordo transattivo, trova la sua inderogabile regolamentazione nell'accordo stesso, è pur vero che la richiamata pronuncia giurisprudenziale stabilisce che la rinuncia in via preventiva dei diritti che la legge riserva al conduttore (come nel caso che ci occupa), è da ritenersi nulla.*

Evidenzia che, nella specie, proprio in aderenza al citato principio giurisprudenziale, la ██████████ dopo la cessazione del primo rapporto di locazione per effetto della disdetta, ovvero dopo l'estinzione di detto (primo) rapporto per effetto dell'accordo, ovvero ed in ogni caso al momento dell'accordo, non aveva ancora acquisito



il diritto alla rinnovazione del successivo rapporto locativo scaturente dall'accordo e quindi non avrebbe potuto validamente rinunciare in via preventiva al diritto alla tacita rinnovazione previsto dalla disciplina vincolistica perché non disponibile, ancorché tale rinuncia sia intervenuta con un accordo di conciliazione (pag. 16 dell'atto di appello).

Assume, conseguentemente, la nullità della transazione nella parte in cui poteva scorgersi in essa la preventiva rinuncia del conduttore al diritto alla rinnovazione relativamente al nuovo periodo di locazione pattuito, in quanto questo diritto non era sorto e non era stato ancora acquisito e quindi non era disponibile.

Deduce, dunque, che in ogni caso, anche nella denegata ipotesi in cui all'accordo di conciliazione non dovesse riconoscersi il valore di un nuovo contratto di locazione o non dovesse riconoscersi natura novativa, ed, invece, dovesse riconoscersi l'effetto di prorogare (per ulteriori sei anni) il preesistente contratto di locazione, anche in quest'ultimo caso il rapporto di locazione di causa si è comunque rinnovato, trovando applicazione le norme imperative ed inderogabili sulla rinnovazione di cui all'art. 28 e 29 l. 392/78 e, rimanendo ogni pattuizione contraria inefficace ovvero nulla ex art. 79 l. 392/78, Per cui ogni eventuale rinuncia fatta dal conduttore al diritto al rinnovo per il nuovo periodo di locazione deve considerarsi comunque nulla ed inefficace.

Assume, peraltro, l'appellante che anche a voler ritenere, per pura astrazione argomentativa, che le parti, con l'accordo di conciliazione, avessero potuto regolare la locazione in modo contrario alla disciplina legale, in ogni caso si sarebbe pervenuto alla rinnovazione in quanto le norme sulla rinnovazione ex art. 28, 29 e 79 l. 392/78 troverebbero applicazione nell'ispecie, integrando il contenuto dell'accordo **per via del loro valore dispositivo e suppletivo**. Il che avrebbe richiesto l'espressa rinuncia del conduttore alla rinnovazione, rimanendo le pattuizioni sulla durata e la restituzione dell'immobile da parte del conduttore dipendenti e subordinate alla cessazione del vincolo



locativo per mancato rinnovo e connesse alla valenza esecutiva del titolo e comunque inefficaci.

Con la conseguenza che, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, andava dichiarato in ogni insussistente il diritto ad agire in via esecutiva in ragione dell'automatico rinnovo del contratto di locazione per ulteriori sei anni e fino alla data del 09.02.2024, in mancanza di invio di disdetta/diniogo di rinnovo o di atto idoneo a tali fini (cfr. pagg. 21-27 dell'atto di appello).

Parte appellante lamenta, infine, che il tribunale avrebbe erroneamente *rigettato la domanda di restituzione della differenza tra i canoni mensili di locazione corrisposti e quelli dovuti, atteso che l'ulteriore sessennio di godimento dell'immobile di cui all'accordo di conciliazione è innegabilmente a titolo di **locazione**, di talché, in ogni caso, l'aumento del canone di locazione previsto nell'accordo di conciliazione del 10 febbraio 2012, rispetto al canone di locazione di cui al contratto del 28 settembre 1993 rimane nullo e le somme pagate in eccedenza dovranno essere restituite, per violazione delle norme imperative ed inderogabili di cui agli artt. 32 e 79 della l. 392/78 (pagg. 35-38 dell'atto di appello), richiamando a sostegno dell'assunto Cass. 2017/n. 8669.*

Le censure sono infondate.

Giova riportare i passi contestati della pronuncia gravata, con cui il tribunale così specificamente argomentava: << 2. Deve in primo luogo affrontarsi la questione afferente l'impugnabilità delle statuizioni contenute nel verbale di conciliazione del 10.2.2012 omologato ai sensi dell'art 12 d.l.vo n. 28 del 2010 con decreto del Presidente del Tribunale di Napoli del 30.3.2012, e sul quale si fonda l'azione esecutiva promossa da [REDACTED] [REDACTED] in quanto prodromica alla disamina dei motivi di merito sollevati dall'istante.

L'art. 12 d.lgs. n. 28/2010, così come modificato dal d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 consente alle parti, che hanno raggiunto un accordo conciliativo in esito al procedimento di mediazione, di avvalersi del relativo verbale (al quale è allegato l'accordo) come titolo esecutivo.



In particolare, la norma prevede due diverse modalità, affinché il verbale di avvenuta conciliazione possa costituire titolo esecutivo. L'accordo conciliativo, sottoscritto dalle parti e dai rispettivi avvocati, acquista ipso iure valenza di titolo esecutivo, senza la necessità della previa omologazione giudiziale. In tutti gli altri casi, invece, ossia quando non vi sia stata la partecipazione dei difensori, l'accordo allegato al verbale dovrà essere omologato, su istanza di parte, con decreto presidenziale previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico.

L'accordo conciliativo in questione ha natura negoziale e viene tendenzialmente inquadrato nello schema del contratto di transazione, sicché anche qualora l'accordo di conciliazione sia stato omologato, ciò non preclude la possibilità di impugnare detto accordo con i consueti strumenti di impugnativa negoziale utilizzabili nei confronti del contratto di transazione ed elencati agli artt. 1969-1976 c.c. o, secondo altra parte della dottrina, mediante i più generali rimedi della nullità e dell'annullabilità del contratto.

[...] La circoscritta portata dell'omologazione ed i precisi confini del sindacato giudiziario di carattere non contenzioso che limitano l'attività di controllo a cui è tenuto il Presidente del tribunale la quale, dunque, non si estende a fatti esterni all'accordo conciliativo, legittimano la parte, in un momento successivo, a far valere in giudizio in un ordinario processo di cognizione le eventuali patologie affliggenti l'accordo raggiunto in sede di mediazione.

In questa prospettiva la giurisprudenza prevalente ascrive tale titolo esecutivo e più in generale i verbali di conciliazione giudiziale nell'ambito della categoria contemplata dall'art 474 c.p.c. 2° co., n. 3, c.p.c. ovvero negli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, di cui all'art. 474 (Cass. civ., 26-2-2014, n. 4564; T. Pordenone, 8-1-2020, T. Nocera Inferiore 7-11-2013), scelta che se pur coerente con la natura negoziale dell'atto, tuttavia desta perplessità in ordine alla funzione di pubblico ufficiale svolta dal mediatore.

In ogni caso, e per quanto interessa in questa sede, la giurisprudenza ha evidenziato come, benché tale atto sia redatto con l'intervento del giudice, o del mediatore esso rappresenti pur sempre l'incontro della volontà delle parti, la cui esistenza il giudice o il mediatore si limita a ratificare.

Pertanto, l'autorità di tale atto non può essere in alcun modo equiparata a quella della sentenza passata in giudicato.



Posta tale premessa dogmatica, e la qualificazione **come atto di natura negoziale dell'atto di conciliazione**, ne consegue l'ammissibilità dei motivi di opposizione proposti da [REDACTED] snc, tesi a contestare la nullità o annullabilità del verbale di conciliazione per violazione delle norme inderogabili in materia di locazione di cui agli artt. 28, 29 e 79 l. 392/78.

3. Orbene al riguardo **deve in primo luogo escludersi ad onta di quanto sostenuto dall'opponente la natura novativa dell'accordo raggiunto dalle parti.**

Ed infatti, dalla premessa e dai patti e condizioni dell'accordo si evince la volontà delle parti, presso atto della definitiva scadenza del contratto di locazione alla data del 30.9.2011, di consentire alla società [REDACTED] di continuare a detenere l'immobile per un ulteriore arco temporale decorrente dal 10.2.2012 al 9.2.2018, **quale mera prosecuzione del rapporto di locazione in essere, individuando la data ultima di cessazione del rapporto di locazione al 9.2.2018, con conseguente ed inderogabile obbligo di rilascio dell'immobile a tale data, e regolamentando altresì il canone locatizio, la misura dell'indennità di avviamento commerciale, il diritto di prelazione del conduttore, le eventuali modifiche o migliorie apportate da quest'ultimo e richiamando per ogni altro aspetto relativo al rapporto di locazione la disciplina contenuta nel contratto di locazione già stipulato tra le parti.**

Al riguardo è emblematica la disposizione dettata **nell'art. 3**, con la quale le parti escludono espressamente la portata non novativa dell'accordo e prevedono testualmente: "La società [REDACTED] continuerà a detenere l'immobile **per un ulteriore ed ultimo periodo di locazione intercorrente dal 10 febbraio 2012 al 9 febbraio 2018; la citata società dichiara di essere ben consapevole che tale ulteriore periodo di permanenza nell'immobile è intesa come proroga e non potrà mai essere intesa come stipula di una nuova locazione**".

4. Tuttavia la prosecuzione convenuta dalle parti del rapporto di locazione già pervenuto alla sua naturale scadenza, non comporta la necessaria applicazione delle disposizioni negoziali pregresse, dal momento che trova la sua fonte nell'accordo negoziale delle parti, né, come sostiene l'opponente, la eterointegrazione delle stesse con la disposizioni imperative dettate dagli art 28 e 29 l.392/78, in ordine alla durata del contratto di locazione ed al diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, **sicché alcuna nullità della relativa pattuizione ex art 79 l.392/1978 per violazione**



della durata legale del contratto o per la previsione di un canone maggiore rispetto a quello precedentemente convenuto può essere sollevata dallo stesso.

Costituisce infatti *ius receptum* nella giurisprudenza di legittimità il principio secondo cui le parti di un contratto di locazione possono definire transattivamente la lite tra loro pendente relativa all'ammontare del canone e alla durata del rapporto, convenendo una differente scadenza per il rilascio dell'immobile ed un diverso e maggiore corrispettivo per il suo godimento e la transazione così conclusa non è nulla per contrarietà all'art 79 l. 392/1978, poiché tale norma avendo lo scopo di impedire che il conduttore sia indotto ad accettare condizioni che ledono i suoi diritti pur di assicurarsi il godimento dell'immobile, si riferisce alle sole clausole del contratto di locazione e non può essere estesa pertanto agli accordi transattivi conclusi con il conduttore, che già si trova nel possesso del bene per regolamentare gli effetti di fatti che già si sono verificati nel corso del rapporto.

*“Qualora le parti del contratto di locazione di un immobile 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. (Nella specie, sulla scorta del suddetto principio, è stato escluso che il resistente, in seguito alla firma della transazione, potesse ancora qualificarsi come conduttore e così esercitare il diritto di prelazione e riscatto, previsto dalla legge per gli immobili ad uso commerciale).”* (cfr. Cassazione civile sez. III, 25/02/2008, n.4714).

Né 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).

5. In definitiva sulla base delle argomentazioni fin qui svolte va rigettato il motivo di opposizione teso a sostenere l'insussistenza del diritto ad agire in



via esecutiva in ragione dell'automatico rinnovo del contratto di locazione per ulteriori sei anni fino alla scadenza del 9.2.2024, nonché per la nullità dell'accordo di conciliazione ai sensi degli artt. 32 e 79 l.392/1978, e parimenti deve essere rigettata la domanda conseguente di restituzione della differenza tra i canoni mensili di locazione corrisposti e quelli dovuti>>.

Decisione minimamente scalfita dall'appellante, che si limita a riproporre, in sede di gravame, la ricostruzione prospettata in prime cure, già vagliata e motivatamente disattesa dal tribunale attraverso l'interpretazione della reale volontà perseguita dalle parti ed il pertinente richiamo al consolidato insegnamento giurisprudenziale *in subiecta materia*.

██████████ snc insiste, infatti, nel voler ricondurre l'accordo di conciliazione del 10.2.2012 allo schema normativo di cui alla legge n. 392/1978, fornendo, al fine, un'interpretazione della volontà delle parti oggettivamente incompatibile con il complessivo tenore dell'accordo raggiunto, **all'evidenza finalizzato a regolamentare e disciplinare bonariamente (per evitare il ricorso alle vie giudiziarie) la cessazione definitiva dell'unico rapporto contrattuale di locazione instaurato dalle parti nel lontano 1993**, con la (implicita ma evidente) rinuncia della locatrice ██████████ a procedere giudizialmente con lo sfratto per finita locazione (a seguito dell'intervenuta formale disdetta inoltrata il 10-17.9.2010 per la quarta scadenza contrattuale del 30.9.2011) ed a rientrare nell'immediata disponibilità dell'immobile locato, onde consentire alla società conduttrice - che (nonostante la formale disdetta) continuava ad occupare il bene - di permanere legittimamente nel relativo godimento per un ulteriore ed ultimo arco temporale (dal 10.2.2012 al 9.2.2018), a fronte di un canone più elevato rispetto a quello originariamente pattuito con il contratto del 28.9.1993.

In tal senso, come già evidenziato nella sentenza gravata, depone univocamente il contenuto dell'intero accordo, allegato al verbale di mediazione, ove si dava atto che: *“Le Parti sopra meglio generalizzate, dopo ampia ed esaustiva discussione hanno inteso*



conciliare la lite di cui in oggetto, ai patti e condizioni di cui all'accordo conciliativo come da separato atto”.

Accordo con il quale le parti premettevano che il contratto di locazione del 28.9.1993 “*si è rinnovato sino all'ultima scadenza contrattuale del 30 settembre 2011. Con raccomandata del 10 settembre 2010, ricevuta il 17 settembre 2010 la prof.ssa [REDACTED] [REDACTED] comunicava formale disdetta per la suddetta scadenza, non intendendo ulteriormente rinnovare il contratto intercorrente tra le parti.*

A seguito di diversi colloqui ed incontri intervenuti tra le parti, risultavano diverse e contrapposte esigenze e pretese che lasciavano intendere la necessità di addivenire ad un accordo o, in estrema ratio, adire le vie giudiziarie.

Riconoscendo le parti che il rapporto locatizio instauratosi tra le stesse ormai da decenni e, considerato che, entrambe auspicavano una soluzione bonaria e transattiva delle loro contrapposte pretese, si accordavano per conclusione, mediante accordo conciliativo da redigersi e firmarsi dinanzi all'Organismo di Mediazione [.....] a seguito dell'incontro di mediazione svoltosi, come da processo verbale allegato, le parti dopo ampia ed esaustiva discussione, intendono conciliare la controversia ai seguenti patti e condizioni [...].”.

Patti dai quali, come correttamente evidenziato dal tribunale, si evince la volontà delle parti, preso atto della definitiva scadenza del contratto di locazione alla data del 30.9.2011, di consentire alla società [REDACTED] [REDACTED] di continuare a detenere l'immobile per un ulteriore arco temporale decorrente dal 10.2.2012 al 9.2.2018, quale mera prosecuzione del rapporto di locazione in essere, individuando la data ultima di cessazione del rapporto di locazione al 9.2.2018, con conseguente ed inderogabile obbligo di rilascio dell'immobile a tale data.

Giova qui riportare, per la chiarezza che li contraddistingue, il contenuto dei patti sub 2 e 3, con cui le parti prevedevano: “2. La società [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante p.t.,



prende atto che la locazione succitata è definitivamente terminata il 30/09/2011, data a partire dalla quale ha continuato ad occupare l'immobile; tuttavia, la predetta società ha manifestato alla locatrice la volontà di definire bonariamente ogni vincolo, impegno, credito e debito esistente con la stessa, proponendo le condizioni qui di seguito accettate dalla prof.ssa Mansi; **3.** La società [REDACTED] [REDACTED] continuerà a detenere l'immobile per un ulteriore ed ultimo periodo di locazione intercorrente dal 10 febbraio 2012 al 9 febbraio 2018; la citata società dichiara di essere ben consapevole che tale ulteriore periodo di permanenza nell'immobile è intesa come proroga e **non potrà mai essere intesa come stipula di una nuova locazione**".

Per rafforzare ulteriormente la volontà già espressa, la parti precisavano, con il patto sub 5, che: "La società [REDACTED] [REDACTED] s'impegna a lasciare libero da persone e da cose l'immobile **entro e non oltre il 9 febbraio 2018, data in cui cesserà ogni vincolo tra le parti**", e con il patto sub 7, che: "La società [REDACTED] [REDACTED] **rilascerà l'immobile libero di persone e di cose entro e non oltre il 9 febbraio 2018.** Ogni ed ulteriore spesa relativa al mancato rilascio spontaneo dell'immobile alla data suindicata sarà a carico della detentrica. ...", prevedendo, infine, con il patto sub 13, che: "Le parti indicate in epigrafe – col raggiungimento del presente accordo – **dichiarano di non avere più nulla a pretendere, l'una dall'altra, in relazione al rapporto di locazione tra loro intercorso (e così transattivamente definito), essendo ciascuna di esse integralmente soddisfatta per qualunque titolo, ragione o causa che sia connessa con la menzionata locazione.**".

Ribadito, dunque, che l'accordo conciliativo non ha natura novativa (espressamente esclusa dalle parti), osserva la corte come il tribunale, richiamando a sostegno della decisione consolidati principi di diritto, abbia legittimamente ritenuto che la concordata prosecuzione del(l'unico, si ribadisce) rapporto di locazione dovesse trovare la sua inderogabile regolamentazione nell'accordo negoziale raggiunto dalle parti, che ne costituiva la fonte, così escludendo l'operatività delle norme di cui agli artt. 28, 29, 32 e 79 della L. n. 392/78 (e la conseguente eccepita nullità dell'accordo per violazione delle stesse).

Né assumono rilievo, in senso contrario, le obiezioni sollevate al riguardo dall'appellante, che restano prive di pregio, ove sol si



consideri che, contrariamente a quanto assume [REDACTED] snc, non sussiste alcuna *preventiva rinuncia al diritto al rinnovo per il nuovo periodo di locazione*, per la semplice ragione che alcun diritto a detto rinnovo sorgeva in capo alla conduttrice, avendo le parti espressamente concordato, con l'accordo conciliativo del 10.2.2012, la data ultima di cessazione del rapporto di locazione al 9.2.2018, con conseguente ed inderogabile obbligo di rilascio dell'immobile a tale data, di talché alcuna ulteriore comunicazione di diniego del rinnovo e/o di disdetta avrebbe dovuto essere inoltrata dalla locatrice [REDACTED]

In definitiva, dunque, la società conduttrice, con l'accordo conciliativo del 10.2.2012, disponeva di diritti già acquisiti, regolando gli effetti di fatti verificatisi nel corso del rapporto, come tali incidenti su situazioni giuridiche patrimoniali già sorte e disponibili, avendo avuto in concreto la possibilità di negoziare i vantaggi e gli svantaggi che le derivavano dalla situazione pregressa e dal rapporto locativo precedentemente in corso, in relazione al quale la legge non le poteva garantire ciò che con il nuovo accordo le è stato consentito di ottenere (permanere nel godimento del bene locato per ulteriori sei anni, nonostante la formale disdetta del 10-17.9.2010 inoltrata dalla locatrice per la quarta scadenza).

Nel precisare ulteriormente quanto già rilevato sul punto dal tribunale, si osserva che la Suprema Corte ha avuto modo di chiarire che *sono nulle le clausole del contratto locativo, volte a regolare il rapporto in modo difforme dalla legge e meno vantaggiose per il conduttore, che questi abbia accettato all'atto della stipula per ottenere il godimento dell'immobile; non sono, invece, nulle le pattuizioni che intervengono successivamente, quando oramai il conduttore si trova nel godimento dell'immobile, per regolare convenzionalmente gli effetti di fatti venuti in essere nel corso del rapporto che troverebbero altrimenti la loro disciplina nella legge*; in particolare, le dette pattuizioni non sono nulle ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 79, perché all'atto in cui le stipula il conduttore si trova nell'immobile; ai sensi dell'art. 1966 c.c. perché cadono su situazioni giuridiche soggettive di natura patrimoniale già sorte e disponibili;



*infine, ai sensi dell'art. 1418 c.c. perché, a parte ogni altra considerazione, se il fatto che il conduttore disponga di situazioni patrimoniali acquisite nel corso del rapporto locativo non è in sé e per sé contrario alla legge, tale rimane qualunque sia l'utilizzazione che ne venga fatta (cfr. in motivazione, Cass. 2006/n. 2148; nello stesso senso, ex multis, Cass. 2002/n. 537, Cass. 2003/n. 11323, Cass. 2003/n. 9197, Cass. 2010/n. 11947, Cass. 2010/n. 18359, Cass. 2012/n. 5159, Cass. civ., Sez. Unite, 2017/n. 14861, punto sub 5, della motivazione, nonché, da ultimo, Cass. 2020/n. 12405, secondo cui: “l'art. 79 legge 27 luglio 1973 n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che **al momento della stipula del contratto** le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, **ma non impedisce che al momento della cessazione del rapporto le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti**”).*

Risulta così definitivamente superata la ricostruzione prospettata dall'appellante, così come inconferente appare l'operato richiamato a Cass. 2017/n. 8669 (per sostenere la nullità del patto sub 4 dell'accordo conciliativo ai sensi degli artt. 32 e 79 L. n. 392/1978, per la concordata previsione di un diverso e maggiore corrispettivo per il godimento del bene locato), inerente a fattispecie all'evidenza diversa, caratterizzata dalla circostanza che il proprietario/locatore aveva intimato **la disdetta per la prima scadenza con comunicazione invalida**, di talché, la scrittura privata in quel caso stipulata dalle parti, con la previsione di un canone maggiore rispetto a quello originario, anche se qualificata come transazione, ricadeva sotto la sanzione della nullità, avendo come **unico scopo** quello di consentire al locatore, in corso di rapporto, di lucrare un canone ben più alto di quello che gli sarebbe spettato secondo i criteri dell'art. 32 cit..



Resta da esaminare il terzo motivo di gravame (pagg. 27-35 dell'atto di appello), con cui si lamenta *violazione e/o falsa applicazione dell'art. 34 della L. n. 392/1978, delle norme di legge in tema di locazione di immobili ad uso commerciale e dell'art. 1209 c.c.*

Assume l'appellante che, anche alla luce di quanto riferito nei precedenti motivi di ricorso (risultati, come si è visto, infondati), il giudice di prime cure avrebbe errato nel ritenere assolto l'obbligo della sig.ra [REDACTED] a versare l'indennità di avviamento all'odierna appellante e, nello specifico, avrebbe errato nel ritenere che l'impegno assunto dalla prof.ssa [REDACTED] non trovasse il suo fondamento nell'art. 34 della richiamata legge, bensì nell'accordo di conciliazione del 10 febbraio 2012 sottoscritto dalle parti.

Lamenta, altresì, l'erroneità della pronuncia gravata nella parte in cui si riteneva che la [REDACTED] avesse provveduto dapprima all'emissione di assegno circolare in data 29.05.2019 e, successivamente, in data 17.10.2018, all'offerta formale ex art. 1209 c.c.

Nel riproporre i medesimi argomenti svolti in prime cure (cfr. pagg. 25 e ss. delle su richiamate note difensive autorizzate del 15.1.2021), la società appellante nuovamente deduce ed eccepisce l'improcedibilità dell'azione esecutiva posta in essere dalla sig.ra [REDACTED] per il mancato verificarsi della condizione per procedere ad esecuzione coattiva per rilascio dell'immobile di causa ex art. 34 l. 392/78 in quanto: **1.** - *la locatrice non ha provveduto a corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ai sensi dell'art. 34 l. 392/78 ed ai sensi dell'accordo del 10 febbraio 2012; 2.* – *né la locatrice ha provveduto ad effettuare alcuna valida offerta reale, o alcuna valida offerta di pagamento della predetta indennità od alcun valido deposito di somme che abbiano i requisiti e siano idonei a soddisfare la citata condizione di procedibilità*, lamentando, in particolare, che, contrariamente a quanto ritenuto dal tribunale, l'offerta formulata dalla [REDACTED] in primo grado, di cui al verbale del 17.10.2018 del Notaio [REDACTED] ed il successivo deposito di somme di cui al verbale del 14.3.2019, integrano un'offerta reale ed un successivo deposito inesistenti, nulli, inefficaci e/o invalidi nonché



privi dei requisiti di legge e comunque integrano un'offerta ed un deposito che non sono, in ogni caso, idonei a soddisfare il requisito di procedibilità ex art. 34 l. 392/78 in merito al versamento (od alla offerta) dell'indennità di avviamento (cfr. pagg. 31-35 dell'atto di appello).

Le censure sono infondate.

Giova riportare i passi contestati della pronuncia gravata, con cui il tribunale così argomentava: <<6. Passando ad esaminare l'ultimo motivo di opposizione concernente l'improcedibilità dell'azione esecutiva per il mancato versamento dell'indennità di avviamento ex art 34 l. 392 del 1978, alcun dubbio sussiste in ordine all'incidenza di tale adempimento in linea generale esclusivamente nella fase esecutiva, sicché fino a che tale corresponsione non avvenga, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene de iure e rappresenta una causa di giustificazione impeditiva del sorgere dell'obbligo di riconsegna dell'immobile, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna e il conseguente obbligo di risarcimento del danno ex art. 1591 c.c. (cfr. Cass. n. 19634 del 2016).

Ed invero la disposizione dell'art. 34 l. 392 del 1978 nello stabilire che l'esecuzione del provvedimento di rilascio di un immobile locato ad uso non abitativo per il quale è dovuta l'indennità di avviamento non pone un rapporto di pregiudizialità tra la corresponsione dell'indennità e la pronuncia di rilascio, bensì tra detta corresponsione e l'esecuzione del provvedimento, ancorché in quest'ultimo il rilascio non sia stato espressamente subordinato a tale adempimento.

7. Tuttavia la corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale non costituisce condizione di procedibilità dell'azione esecutiva, allorché la stessa non sia fondata su di un titolo giudiziale, ma su di un accordo di conciliazione giudiziale.

Ciò in quanto la disciplina dell'art. 34 l. 392/1978 che condiziona l'esecuzione per rilascio alla corresponsione della predetta indennità **si applica esclusivamente, come previsto dalla stessa norma, allorché l'azione si fonda su un provvedimento giudiziale di rilascio.**

Diversamente allorché il titolo è costituito da una transazione o come nel caso di specie da un accordo di conciliazione, deve farsi riferimento,



coerentemente a quanto già in precedenza esposto, al contenuto dell'accordo ed alla volontà negoziale espressa dalle parti.

In questi termini si è orientata la giurisprudenza di legittimità in alcuni precedenti risalenti afferenti all'analoga disposizione prevista dall'art. 69 della legge del 1978, n. 392, ma che allo stato non risultano smentiti da pronunce più recenti di contenuto contrario.

In particolare la Suprema Corte ha dichiarato manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 69 della legge 27-7-1978, n. 392 - per pretesa disparità di trattamento tra conduttori di immobili non abitativi assoggettati ad esecuzione in forza di "provvedimento di rilascio" e quelli assoggettati ad esecuzione in forza di "verbale di conciliazione" -, trovando la diversità di disciplina valida giustificazione proprio nella diversità di situazioni determinate dalla diversa natura del titolo esecutivo posto a base dell'esecuzione forzata costituito nel primo caso da un provvedimento autoritativo e nel secondo caso da un atto negoziale riconducibile cioè alla volontà della stessa parte eseguita (cfr. Cassazione civile sez. III, 12/06/1990, n. 5687).

Ed inoltre l'organo di nomofilachia ha affermato: *"Il rilascio di immobili urbani locati per uso diverso da quello di abitazione, nei casi in cui sia stato fissato a seguito di conciliazione giudiziale, non è condizionato alla previa corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale prevista dall'art. 69 della l. 27 luglio 1978 n. 392; infatti, per provvedimento di rilascio, la cui esecuzione è subordinata, ai sensi della citata norma, al pagamento dell'indennità, deve intendersi solo l'atto autoritativo (sentenza o ordinanza) emesso dal giudice, al quale non può ricondursi la conciliazione giudiziale, che è atto negoziale con il quale le parti, nella piena disponibilità dei propri diritti ed interessi patrimoniali, definiscono una lite dinanzi al giudice."* (cfr. Cassazione civile sez. III, 26/10/1992, n. 11621).

Nel caso di specie all'art. 6 dell'accordo di conciliazione le parti prevedevano testualmente che *"Alla data definitiva di rilascio del 9.2.2018 la prof.ssa [REDACTED] [REDACTED] verserà alla società [REDACTED] [REDACTED] contestualmente alla consegna formale e materiale dell'immobile detenuto l'importo di € 105000,00 a titolo di indennità per la perdita di avviamento convenzionalmente calcolato in misura corrispondente a 18 mensilità"*.

Pertanto, nell'ambito delle pattuizioni convenzionalmente adottate le parti sceglievano di **non** subordinare il rilascio alla preventiva corresponsione dell'indennità di avviamento ai sensi dell'art 34 l. 392/1978, ma di prevedere



il versamento dell'indennità contestualmente al rilascio materiale e formale del locale commerciale.

La contestualità implica che il pagamento debba avvenire allorché abbiano avuto quantomeno avvio le operazioni volte alla liberazione dell'immobile, dovendo quindi ancorarsi tale adempimento, in caso di esecuzione coattiva, alla notifica del preavviso di rilascio ex art 608 c.p.c., con cui ha formalmente inizio la procedura esecutiva.

Ne consegue che la mera disponibilità manifestata dalla locatrice alla corresponsione delle somme con una preventiva missiva e ribadita nell'atto di precetto non era sufficiente a ritenere ottemperata l'obbligazione di pagamento assunta nel verbale di conciliazione e per introdurre l'azione di rilascio con la notifica del preavviso ex art 608 c.p.c. il 7.5.2018.

Tuttavia, nel corso del giudizio, la locatrice al fine di rimuovere ogni causa ostativa della liberazione dell'immobile ha provveduto dapprima l'emissione dell'assegno circolare il 29.5.2018, a condizione del rilascio, e successivamente in data 17.10.2018 all'offerta formale ex art 1209 c.c. della somma di € 105.000,00 presso la sede della società.

Pertanto, considerato che le operazioni di rilascio non hanno avuto corso dal momento che l'esecuzione è stata sospesa in forza dell'ordinanza del GE del 2.8.2018 può ritenersi utilmente sopravvenuto l'adempimento previsto dall'art 6 dell'accordo di conciliazione, **avendo in corso di causa provveduto la locatrice all'offerta formale ex art 1209 c.c. dell'indennità di avviamento commerciale.**

In definitiva, sulla base delle argomentazioni esposte, l'opposizione va rigettata e per l'effetto va dichiarata il diritto di agire in executivis per il rilascio dell'immobile locato alla scadenza del 9.2.2018 indicata nel verbale di conciliazione>>.

Motivazione condivisa dalla corte, fondata sull'esatta applicazione dei principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità *in subiecta materia*, oltre che minimamente scalfita dalle generiche obiezioni dell'appellante, che si limita a riaffermare l'applicabilità, nella specie, dell'art. 34 della L. n. 392/1978, senza tuttavia contrastare le specifiche argomentazioni svolte sul punto, in senso contrario, dal tribunale, la cui decisione va qui integralmente confermata, anche nella parte in cui ritiene *utilmente sopravvenuto l'adempimento previsto dall'art. 6 dell'accordo di conciliazione*, per



avere la locatrice provveduto, in corso di causa, all'offerta formale dell'indennità di avviamento commerciale ex art. 1209 c.c..

Offerta che, infatti, diversamente da quanto assume l'appellante, risulta effettuata nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 1209, comma 1, e 1210, comma 1, c.c., nonché degli artt. 73, comma 1, e 74 disp. att. c.c. (cfr. allegato "*verbale di offerta reale*" redatto dal notaio [REDACTED] in data 17.10.2018, notificato il 13.11.2018 alla creditrice [REDACTED] di [REDACTED] snc, non presente all'offerta, come si evince dallo stesso verbale), cui seguiva il rituale deposito della somma dovuta, del pari effettuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 1210 e 1212 c.c., nonché degli artt. 73, 76 e 78 disp. att. c.c. (cfr. allegato "*verbale di deposito ex artt. 1210 e 1212 c.c.*" redatto dal notaio [REDACTED] in data 14.3.2019, nell'assenza della società creditrice, non comparsa alle relative operazioni, con notifica del processo verbale, ex art. 1212, n. 4, c.c., attraverso la relativa produzione in giudizio, con invito a ritirare la somma depositata; cfr. anche verbale d'udienza del 14.5.2019).

Ogni ulteriore considerazione appare davvero superflua.

In definitiva, dunque, sulla scorta di quanto precede, l'appello va rigettato, con conseguente integrale conferma della pronuncia gravata. Le spese del grado seguono la soccombenza dell'appellante e si liquidano nella misura indicata in dispositivo, tenuto conto dell'attività concretamente espletata e delle questioni trattate, in applicazione dei parametri di cui al DM n. 55/14, con distrazione in favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratasi antistataria.

Ricorrono i presupposti per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13, comma 1 quater, T.U. n. 115/02, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. 228/12.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Napoli, VI sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con ricorso depositato in data 10.9.2021, da [REDACTED] s.n.c., in persona del legale rappresentante pro tempore, nei confronti di



██████████ avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 4523/2021, pubblicata l'11.5.2021, ogni ulteriore istanza ed eccezione di sattesa, così provvede:

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma integralmente la pronuncia impugnata;
- condanna ██████████ s.n.c., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di ██████████ delle spese del grado, che si liquidano in € 6.000,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell'avv. ██████████ ██████████ di chiaratasi antistataria;
- dà atto della sussistenza dei presupposti di legge per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Napoli, 6.10.2022

L'ESTENSORE

dr.ssa Ada Meterangelis

IL PRESIDENTE

dr.ssa Assunta d'Amore

