

Tribunale | Padova | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 16 giugno 2023 | **n. 1231**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 16 giugno 2023

Integrale

Avviamento commerciale - Negozio interno al centro medico - Valutazione sella spettanza dell'indennità - Avviamento proprio - Attività del conduttore - Clientela - Attività esercitata

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Padova

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale di Padova, in persona del Giudice dott.ssa Maddalena Saturni ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado

promossa da

(...) (C.F. (...)), assistito e difeso dall'Avv. TO.NA. ((...))

Parte attrice

contro

(...) S.P.A. (C.F. (...)), assistito e difeso dall'Avv. GR.MA. ((...))

Parte convenuta

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. La domanda di risoluzione contrattuale proposta dal C.

Con contratto di sublocazione commerciale stipulato in data 05.11.2001 con la società (...) S.P.A., oggi, (...) S.P.A., (...) ha preso in godimento una zona di circa 11 mq, siti all'interno dell'immobile sito in A. (P.) via (...) C. n. 13, nel quale si svolgeva attività medico-diagnostica.

I locali venivano adibiti a servizio interno di somministrazione d'alimenti e bevande destinato ai dipendenti ed ai clienti del centro diagnostico.

Con la missiva doc. 3 attoreo, spedita da (...) in data 26 maggio 2020, la locatrice contestava al conduttore la scarsa igiene dei locali locati e la conseguente intimazione della risoluzione per violazione dell'art. 6 della locazione.

Con successiva lettera dell'8.6.2020 spedita dal difensore del (...) questi replicava:

Si ritiene che in ogni caso la (pur illegittima) intimata risoluzione, avvenuta con contestazioni dal carattere diffamatorio, debba considerarsi fonte del venir meno del rapporto sinallagmatico con conseguente insorgere dell'obbligo al risarcimento del danno ed al versamento dell'indennità di avviamento per l'anticipata risoluzione, come previsto dalla normativa vigente in tema di locazioni commerciali.

Con il presente giudizio, incardinato con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 16.9.2021 il conduttore (...) ha rassegnato le conclusioni in epigrafe chiedendo in primo luogo di pronunciare la risoluzione contrattuale della sublocazione.

Le ragioni della richiesta risoluzione sono così indicate nelle conclusioni:

"accertare e dichiarare l'infondatezza e l'illegittimità della comunicazione di risoluzione del contratto di sublocazione del 26.05.2020 da parte di (...) Spa - accertare e dichiarare che la comunicazione infondata ed illegittima di risoluzione contrattuale costituisce grave inadempimento di (...) Spa nel sinallagma contrattuale tra le parti; - accertare e dichiarare che, a seguito della comunicazione -infondata ed illegittima- di risoluzione contrattuale, il sig. (...) interrompeva la propria attività commerciale a causa della compromissione del rapporto sinallagmatico e di fiducia instauratosi in diciotto anni di rapporto professionale tra le parti".

La tesi è infondata e non è possibile affermare alcuna risoluzione contrattuale per fatto e colpa della (...).

L'aver inviato la missiva doc. 3 ricorrente non costituisce inadempimento contrattuale.

In tale comunicazione la parte allega e denuncia l'esistenza di un inadempimento del (...) (violazione art. 6 lettera e) del contratto per mancato rispetto delle condizioni igieniche).

Vera o falsa che sia tale affermazione è evidente che essa non è altro che legittimo esercizio di un potere tipicamente concesso alle parti di qualsiasi contratto, ossia quello di contestare un inadempimento della controparte.

Ritenere che ciò possa comportare una compromissione del sinallagma contrattuale non è quindi giustificato da alcun principio o norma di legge.

Al limite, ed a tutto voler concedere, simile comunicazione potrebbe costituire una inosservanza del dovere di buona fede nella esecuzione del contratto; ciò quindi costituirebbe, in tesi, violazione degli obblighi contrattualmente assunti ma non giustificerebbe comunque la richiesta risoluzione: "In tema di esecuzione del contratto, la violazione della clausola generale di buona fede e correttezza di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ. può assumere rilevanza ai fini della risoluzione del rapporto solo se, incidendo sulla condotta sostanziale che le parti sono obbligate a tenere per preservare il reciproco interesse all'esatto adempimento delle rispettive prestazioni, pregiudica gli effetti economici e giuridici del contratto" (Cass. n. 11437 del 01/08/2002).

Non è possibile giungere alla risoluzione del contratto individuando come inadempimento della controparte l'aver, in precedenza, contestato una inosservanza a un obbligo contrattuale.

Tantomeno è possibile ritenere che la locazione sia un contratto intuitu personae.

La domanda di risoluzione proposta dal (...) va quindi rigettata.

2. Del diritto all'indennità di avviamento commerciale

La prima domanda di condanna proposta dal (...) è infondata e va rigettata.

La domanda in esame è volta ad ottenere la condanna della sublocatrice (...) s.p.a. al pagamento di una indennità di avviamento per un locale, concesso in sublocazione al ricorrente, che non ha contatto diretto con il pubblico.

La convenuta (...) costituendosi in giudizio ha rilevato che non vi è alcun diritto all'indennità di avviamento in quanto il locale del (...) ha goduto di una sorta di avviamento parassitario perché si è avvantaggiato della clientela che si reca nel centro medico per usufruire dei servizi della clinica.

Il riferimento normativo è la L. n. 392 del 1978, art. 35.

Il Tribunale reputa che nelle locazioni di spazi interni ad un centro medico diagnostico difetta la stessa possibilità di contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, giacché il bar è privo di sostanziale autonomia.

Il (...) non ha la possibilità di aprire il bar al pubblico e di entrare in contatto con la potenziale clientela in quanto l'apertura e l'afflusso dei clienti sono regolati direttamente dal Centro Medico.

Anche l'articolo 6 lettera a) della locazione doc. 1 attoreo specifica che il servizio bar "dovrà essere rivolto esclusivamente ai dipendenti della (...) nonché ai clienti e professionisti operanti nella medesima struttura".

Un precedente di legittimità è costituito da Cass. n. 810/1997, che ha affermato che "in caso di cessazione della locazione di un bene su un immobile complementare nella specie spazio scoperto, adibito a stazionamento di un camion per la vendita di panini e bevande, situato su un'area di parcheggio per i clienti di un esercizio commerciale - non spetta al conduttore l'indennità prevista dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 34, perchè da un lato egli ha sfruttato la clientela altrui (cosiddetto avviamento parassitario); dall'altro la fattispecie rientra nell'art. 35, ultima parte della stessa legge essendo le esemplificazioni ivi indicate (immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali) suscettivi di interpretazione analogica".

Tale sentenza richiama anche da Corte Cost. n. 264/1992 secondo cui l'art. 35 prevede un'esclusione "giustificata dal fatto che l'avviamento non è frutto della attività del conduttore, perchè il locale, per la sua posizione, gode dell'avviamento di altri locali ai quali esso è complementare o partecipante".

Il bene tutelato dalle disposizioni degli artt. 34 e 35, L. cit. è costituito dall'avviamento creato dal conduttore a mezzo dello svolgimento della propria attività nell'immobile locatogli.

L'indennità è volta a ripristinare l'equilibrio economico e sociale normalmente turbato per effetto della cessazione della locazione, così da compensare il conduttore della utilità perduta e da evitare che il locatore si avvantaggi dell'incremento di valore acquisito dall'immobile per effetto dell'attività svolta dal conduttore (cfr. Corte Cost. n. 264/1992).

Queste essendo le finalità dell'istituto, il legislatore ha inteso collegare l'indennità alla sussistenza di un effettivo avviamento che possa, almeno astrattamente e secondo l'id quod plerumque accidit, subire pregiudizio a seguito della cessazione della locazione e del trasferimento del conduttore.

Su questa premessa, ha pertanto escluso che l'indennità sia dovuta in caso di "attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori", nonchè in relazione "all'esercizio di attività professionali" e di "attività di carattere transitorio" e, altresì, per i rapporti di locazione relativi "agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici".

Tutte le ipotesi considerate si connotano per il fatto che non sia neppure astrattamente ipotizzabile un pregiudizio all'avviamento in conseguenza della cessazione della locazione.

Secondo Cass. 18748/2016 analizzando l'ultima ipotesi di esclusione dal diritto all'avviamento, con l'elenco dei luoghi appena ricordati il legislatore ha evidentemente escluso a priori che l'afflusso degli utenti e consumatori in una delle strutture elencate

(stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici) possa generare un avviamento "proprio" degli immobili ad esse "complementari o interni", ossia dipendente dalla capacità attrattiva dell'attività in essi svolta e dalla operosità del conduttore.

Ciò in base della condivisibile considerazione che l'accesso ad uno dei locali complementari o interni avviene -di norma- per puro caso e per il fatto che l'utente si trovi a transitare o ad alloggiare nella struttura principale (si pensi al bar di un aeroporto o di un'area di servizio o al negozio interno ad un albergo o ad un villaggio turistico), alla quale è dunque riferibile, in modo esclusivo, la capacità di richiamo della clientela.

In tali situazioni, qualunque avviamento relativo all'immobile complementare o interno sarebbe dunque meramente parassitario -in quanto costituente "un riflesso della peculiare collocazione dell'immobile in un complesso più ampio i cui utenti garantiscono di per sé un flusso stabile di domanda" (Corte Cost. n. 264/1992- e non idoneo a giustificare il riconoscimento dell'indennità.

Ciò premesso e considerato che la L. n. 392 del 1978, art. 35, non contempla l'ipotesi del negozio interno o complementare ad un centro medico-diagnostico, si ritiene che la valutazione circa la spettanza o meno dell'indennità debba compiersi sulla base di un accertamento che, alla luce della evidenziata ratio degli artt. 34 e 35, verifichi se il locale complementare o interno al Centro (...) sia idoneo a produrre un avviamento "proprio", quale effetto diretto dell'attività in essa svolta dal conduttore.

Va considerato, al riguardo, che un centro medico diagnostico "attira" clientela esclusivamente in virtù dell'attività medica ivi esercitata e non certo per effetto dell'esercizio, al suo interno, di un locale, pari a 11 mq, adibito a bar, da chiunque sia condotto tale locale.

I locali uso bar non esercitano alcun richiamo per la clientela, anzi l'afflusso di pazienti o di dipendenti presso il bar del (...) costituisce - a ben vedere - il risultato del richiamo operato dalla sola clinica medica con le sue prestazioni di natura sanitaria.

Con specifico riferimento all'attività di bar esercitata dal ricorrente pare possibile ipotizzare un contatto puramente casuale con la clientela del Centro, se solo si considera che il paziente non si reca appositamente al Centro Medico per usufruire dei servizi del bar, bensì per sottoporsi a visite o esami; il locale non ha dunque una clientela propria, che sceglie e continua a scegliere il bar per effetto dell'attività di somministrazione di bevande e snack.

Pare difficile ipotizzare la creazione di quel rapporto di fiducia e di gradimento commerciale che induce il cliente a continuare ad andare a bere il caffè dal (...) e che integra, per l'appunto, l'avviamento.

La domanda va quindi rigettata.

3. della domanda ex art. 34 co. 2 L. n. 392 del 1978

Subito dopo la liberazione dei locali, la locatrice (...), tra aprile e maggio 2021, installava nei medesimi spazi distributori automatici di alimenti e bevande.

Il ricorrente chiede la condanna della (...) al pagamento della indennità aggiuntiva ritenendosi verificati di presupposti dell'esercizio di attività simile entro un anno dalla cessazione della precedente.

La domanda è infondata.

L'aver installato i distributori automatici all'interno della struttura medica non integra la premessa di fatto che l'immobile locato sia stato "adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini" ex art. 34 l.cit..

Il riferimento normativo ad una "attività" che deve essere "esercitata nell'immobile" consente al tribunale di escludere che aver installato delle macchinette sia un comportamento passibile di sanzione economica.

4. della domanda di condanna al pagamento di Euro 20.000,00 quale risarcimento del danno

L'ulteriore domanda di pagamento formulata dal ricorrente è volta ad ottenere risarcimento per i seguenti danni:

- Perdita di reddito;
- Danno all'immagine per accuse diffamatorie di scarsa igiene;
- Sofferenza e patimento di animo;
- danno economico per perdita delle attrezzature presenti all'interno del bar, rimosse e mai consegnate al (...) e di quelle presenti nel locale magazzino a cui è stato impedito l'accesso al ricorrente.

Le domande risarcitorie non possono essere accolte.

Come già precisato nel comportamento della (...) non è configurabile una qualche forma di inadempimento né una violazione di un generico dovere contrattuale di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto.

Le conseguenze sfavorevoli indicate dal ricorrente, quindi, non sembrano aver un nesso di causa diretta ed immediata ex art. 1223 c.c. con il comportamento della (...) che non è nemmeno comportamento rimproverabile.

5. La domanda riconvenzionale di (...)

Costituendosi in giudizio la convenuta ha proposto domanda riconvenzionale senza formulare al giudice una istanza di fissazione di nuova udienza ex art. 418 c.p.c.

La domanda riconvenzionale va quindi dichiarata inammissibile.

La soccombenza è reciproca e sussistono quindi i presupposti per l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Padova, definitivamente pronunciando ogni diversa domanda rigettata, così provvede:

1. rigetta le domande proposte da (...) contro (...) s.p.a.;
2. dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale proposta da (...);
3. compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Padova il 6 giugno 2023.

Depositata in Cancelleria il 6 giugno 2023.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 16 giugno 2023

Massima redazionale

Avviamento commerciale - Negozio interno al centro medico - Valutazione sulla spettanza dell'indennità - Avviamento proprio - Attività del conduttore - Clientela - Attività esercitata

In tema di indennità di avviamento, la L. n. 392 del 1978, art. 35, non contempla l'ipotesi del negozio interno o complementare ad un centro medico-diagnostico, si ritiene che la valutazione circa la spettanza o meno dell'indennità debba compiersi sulla base di un accertamento che, alla luce della evidenziata ratio degli artt. 34 e 35, verifichi se il locale complementare o interno ad un Centro Medico sia idoneo a produrre un avviamento "proprio", quale effetto diretto dell'attività in essa svolta dal conduttore. Va considerato, al riguardo, che un centro medico diagnostico "attira" clientela esclusivamente in virtù dell'attività medica ivi esercitata e non certo per effetto dell'esercizio, al suo interno, di un locale, adibito a bar, da chiunque sia condotto tale locale. I locali uso bar non esercitano alcun richiamo per la clientela, anzi l'afflusso di pazienti o di dipendenti presso il bar del Cominato costituisce - a ben vedere - il risultato del richiamo operato dalla sola clinica medica con le sue prestazioni di natura sanitaria.

