

Cass., civ. sez. III, del 19 luglio 2019, n. 23344

1. Con il primo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 27, 34, 36 e 42 della legge n. 392/78, nonché per omesso esame di fatti decisivi controversi (in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente confermato la sussistenza del diritto dell'associazione avversaria al conseguimento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, senza considerare l'effettivo svolgimento dell'attività scolastica, ad opera di controparte, in assenza di alcuna finalità lucrativa; finalità di lucro costituente (accanto alla natura imprenditoriale dell'attività esercitata all'interno dell'immobile locato) un requisito indispensabile ai fini del conseguimento della ridetta indennità di avviamento, a nulla valendo la circostanza dell'avvenuta assunzione della qualità di conduttrice, nell'intero periodo di vigenza del contratto in esame, da parte di diverse società commerciali, dovendosi necessariamente aver riguardo, al fine di riconoscere il diritto all'indennità in esame, alla natura dell'attività svolta dal conduttore al tempo della cessazione del rapporto.

2. Il motivo è infondato.

3. Osserva il Collegio come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, la circostanza per cui l'attività di insegnamento ha natura eminentemente intellettuale non valga, di per sé, a contraddire o a negare la possibilità della relativa organizzazione in forma d'impresa, inerendo strettamente, detta natura intellettuale, alla prestazione lavorativa dei docenti, senza tuttavia giungere a connotare l'organizzazione aziendale nel suo complesso.

4. Sicché ove l'attività di insegnamento, o di istruzione, si presenti come il risultato di un'organizzazione aziendale, ossia di un complesso strumentale di fattori, secondario del servizio di istruzione offerto al pubblico, gestito secondo criteri di economicità, deve convenirsi che essa, in quanto non occasionale, va considerata come esercitata in forma di impresa, e dunque avente titolo per la percezione dell'indennità di avviamento (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 23557 del 06/11/2009, Rv. 610089 - 01; v. altresì Sez. 3, Sentenza n. 2086 del 13/02/2002, Rv. 552261 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 12252 del 03/12/1997, Rv. 510664 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 5089 del 03/06/1996, Rv. 497922 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 6019 del 29/05/1995, Rv. 492542 - 01).

5. In tale prospettiva, la Corte territoriale ha quindi osservato come, dall'esame globale delle risultanze processuali, fosse emerso che l'attività di insegnamento svolta dall'associazione odierna contro ricorrente, all'interno dell'immobile locato, si presentava come il risultato di una stabile organizzazione aziendale gestita secondo criteri di economicità, e cioè di un complesso strumentale di fattori secondario del servizio di istruzione.

6. Alla stregua delle stesse risultanze doveva peraltro ammettersi, secondo i giudici d'appello, la sussistenza, nella specie, del contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori che la suddetta attività comportava, giacché l'immobile locato fungeva da luogo aperto alla frequentazione diretta e strumentalmente negoziale della generalità degli utenti del servizio.

7. Ciò posto, è appena il caso di osservare - in contrasto con quanto preteso dagli odierni ricorrenti - come, al fine di integrare gli estremi per il riconoscimento della struttura imprenditoriale di una qualunque attività (e del conseguente diritto, in presenza degli altri presupposti, alla percezione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, di cui all'art. 34 della legge n. 392/78) - non sia necessario il riscontro dell'ulteriore requisito dello scopo di lucro dell'attività aziendale, atteso che

lo scopo di lucro (se indispensabile ai fini della determinazione della struttura causale del contratto di società) non rappresenta un elemento indefettibile ai fini del contrassegno della natura imprenditoriale dell'attività, ad essa piuttosto inerendo, accanto al carattere abituale (o non occasionale), l'estremo elementare dell'economicità della gestione, ossia della rigorosa uniformazione della produzione al criterio della copertura dei costi con i ricavi di esercizio, in conformità al disposto di cui all'art. 2082 c.c., cui gli artt. 27 e 34 della legge n. 392/78 indubitabilmente rimandano (cfr. altresì Sez. L, Sentenza n. 1367 del 26/01/2004, Rv. 569688 - 01)

8. Con il secondo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 132 n. 4 c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 111 Cost., dell'art. 34 della legge n. 392/78 e 1460 c.c., nonché per omesso esame di fatti decisivi controversi (in relazione all'art. 360 nn. 3, 4 e 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale dettato una motivazione meramente apparente con riguardo alla rivendicata decisività, ai fini della controversia sul diritto della conduttrice all'indennità di avviamento, del principale e cronologicamente anteriore inadempimento dell'associazione avversaria in relazione all'obbligazione di riconsegna dell'immobile locato, in tal modo omettendo erroneamente di escludere la sussistenza del diritto alla ridetta indennità in capo alla controparte e trascurando, contestualmente, di riconoscere il diritto dei locatori al conseguimento della penale convenuta per il ritardo nella riconsegna dell'immobile locato e il risarcimento del maggior danno per la perdita di chances locative, essendo pacificamente emerso che il rifiuto della conduttrice di riconsegnare l'immobile alla scadenza del rapporto, non fosse giustificato dal preteso inadempimento dei locatori all'obbligo di pagamento dell'indennità di avviamento (e dal connesso diritto di ritenzione), bensì dalla contestazione della data di scadenza del rapporto, come peraltro documentalmente attestato dall'opposizione formulata dalla conduttrice alla convalida della licenza per finita locazione tempestivamente inoltrata dai locatori.

Peraltro, la corte territoriale avrebbe ulteriormente errato nel non riconoscere l'inadempimento della conduttrice, idoneo a escludere il relativo diritto al conseguimento dell'indennità di avviamento, consistito nel mancato ripristino dell'immobile riconsegnato nelle condizioni di fatto dovute.

9. Il motivo è infondato.

10. Osserva il Collegio come, secondo le previsioni di cui all'art. 34 della legge n. 392/78, l'ostacolo al conseguimento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale da parte del conduttore non sia costituito da un eventuale (qualsiasi) inadempimento di quest'ultimo, bensì dalla «cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267», e dunque a un inadempimento del conduttore che sia qualificato dalla relativa gravità (o 'non scarsa importanza', secondo l'art. 1455 c.c.) attestato da accertamento giudiziale, idoneo a giustificare la risoluzione del contratto.

11. Nel caso in esame, secondo quanto descritto nella sentenza impugnata, risulta che il giudizio precedentemente intercorso tra le parti, a seguito dell'opposizione alla convalida della licenza per finita locazione da parte della conduttrice, avesse a oggetto, non già l'accertamento dell'inadempimento dell'associazione conduttrice in relazione all'obbligazione di rilascio dell'immobile, bensì l'accertamento della (controversa) data di scadenza del rapporto, con la conseguenza che nessuna risoluzione contrattuale per detto inadempimento della conduttrice (ostativa al conseguimento dell'indennità) risulta esser mai stata giudizialmente pronunciata dalle parti.

12. Allo stesso modo, neppure risulta emessa, tra le parti, alcuna pronuncia di risoluzione contrattuale per inadempimento della conduttrice all'obbligazione di ripristino dell'immobile riconsegnato nelle condizioni di fatto dovute.

13. Da tali premesse deriva che del tutto correttamente il giudice a quo ha riconosciuto la legittimità dell'esercitata ritenzione dell'immobile, da parte dell'associazione convenuta, in assenza dell'offerta di pagamento dell'indennità da parte dei locatori, trovando applicazione, nella specie, l'insegnamento della giurisprudenza di questa Corte in forza del quale, in tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, il diritto del locatore al risarcimento del danno, a norma dell'art. 1591 c.c., per la ritardata restituzione dell'immobile locato, ancorché sia stato emanato un provvedimento di rilascio, non va riconosciuto per il periodo precedente alla corresponsione dell'indennità di avviamento, di cui agli artt. 34 e 69 l. n. 392 del 1978, atteso che tale corresponsione costituisce condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, sicché, fin quando essa non avvenga, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore è legittima (Sez. 3 - , Ordinanza n. 24285 del 16/10/2017, Rv. 645835 - 01).

In particolare, essendo l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile da parte del conduttore condizionata al versamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, fin quando la corresponsione di tale indennità non avvenga (anche solo nella forma dell'offerta reale non accettata), la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene de iure e rappresenta la causa di giustificazione impeditiva della scadenza dell'obbligo di consegna, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna e il conseguente obbligo di risarcimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. (Sez. 3, Sentenza n. 19634 del 03/10/2016, Rv. 642597 - 01).

14. Mette infine conto di ribadire, nella specie, come, ai fini del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non rilevi il ritardo nella riconsegna dell'immobile dopo la scadenza del rapporto, in quanto l'obbligazione del conduttore di lasciare l'immobile e quella del locatore di corrispondere l'indennità di avviamento, pur dipendenti e reciprocamente esigibili, sorgono quando il rapporto è già cessato e si collocano al di fuori del sinallagma contrattuale (Sez. 3, Sentenza n. 25736 del 05/12/2014, Rv. 633818 - 01).

15. Pertanto, il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno da ritardata riconsegna dell'immobile, ai sensi dell'art. 1591 c.c., e l'adempimento dell'obbligo dello stesso locatore di pagare al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento, costituendo elementi di un rapporto in reciproca interdipendenza tra loro (dovendo escludersi il ritardo del conduttore nella mancata restituzione dell'immobile in assenza di pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento), una volta chiesto dal locatore il risarcimento del danno, il giudice deve verificare, anche d'ufficio, se l'attore abbia adempiuto, o offerto di adempiere, l'obbligo di pagamento dell'indennità di avviamento, non occorrendo a tal fine una formale eccezione del conduttore (Sez. 3, Sentenza n. 3348 del 13/02/2014, Rv. 629682 - 01).

16. Sulla base delle argomentazioni sin qui richiamate, varrà escludere, tanto il ricorso dell'asserita apparenza della motivazione denunciata dai ricorrenti in relazione all'art. 132 n. 4 c.p.c. (avendo il giudice a quo elaborato un discorso giustificativo pienamente idoneo a dar conto delle ragioni della decisione sul piano della consequenzialità logica e della congruità argomentativa), quanto la sussistenza del preteso vizio di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c., attesa l'erroneità della relativa deduzione in assenza di alcun omesso esame, da parte del giudice a quo, di fatti effettivamente decisivi, in ipotesi idonei a condurre a una sicura diversa risoluzione dell'odierna controversia.