

locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - indennità per la perdita dell'avviamento - esecuzione dei provvedimenti di ril

locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - disciplina transitoria - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - contratti in corso soggetti a proroga - durata - scadenza (obblighi del locatore - diritti del conduttore) - indennità per avviamento commerciale - Contratti già soggetti a proroga - Scadenza del periodo transitorio - Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio e corresponsione ex art. 1591 cod. civ. del doppio dell'ultimo canone disposte dall'art. 7 del d.l. n. 551 del 1988 - Applicabilità anche alle ipotesi di contratti con esecuzione dei provvedimenti di rilascio già subordinata alla corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento - Esclusione - Fondamento - Effetti - Ingiustificata disparità di trattamento, rilevante ai sensi dell'art. 3 Cost., tra conduttori aventi diritto all'indennità e gli altri - Esclusione - Sovrapposizione della disciplina della sospensione "ex lege" a quella generale di cui alla legge n. 392 del 1978 - Insussistenza - Fondamento. Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 23198 del 03/11/2009

Con riferimento all'art. 7 del d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1989, n. 61 (che in relazione alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione di cui all'art. 27 della legge n. 392 del 1978 dispone, nel primo comma, la sospensione sino al 31 dicembre 1989, dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione alla scadenza del periodo transitorio, prevedendo - inoltre - nel secondo comma, che, per il periodo di sospensione, la somma dovuta ai sensi dell'art. 1591 cod. civ. è pari all'ultimo canone corrisposto, aumentato del 100 per cento), la percezione da parte del locatore dell'aumento del canone è condizionata alla previa offerta, da parte sua ed in favore del conduttore, dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, sicchè, una volta avvenuta tale offerta, il conduttore, versando in mora nella restituzione della cosa locata, può scegliere se percepire l'indennità e restituire la cosa, così rinunciando alla sospensione legale del provvedimento di rilascio, oppure rimanere nella detenzione della cosa stessa fino alla sospensione della cessazione legale, corrispondendo al locatore il raddoppio del canone. Tale soluzione, da un lato, non determina alcuna ingiustificata disparità di trattamento, rilevante ai sensi dell'art. 3 Cost., tra conduttori aventi diritto all'indennità e quelli che non possono invocare tale tutela, versandosi in situazioni oggettivamente diverse; dall'altro, non comporta la sovrapposizione della disciplina della sospensione "ex lege" a quella generale di cui alla legge n. 392 del 1978, avendo la prima efficacia strettamente processuale.

Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 23198 del 03/11/2009