

## INDENNITA' PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE

SOMMARIO: a) Ambito di operatività; b) Attività prevalente; c) Casistica: c-1) Agenzia pubblicitaria; c-2) Area di parcheggio; c-3) Artigiano; c-4) Associazione non riconosciuta; c-5) Attività di trasporto; c-6) Attività di vendita al minuto; c-7) Attività scolastica; c-8) Attività stagionale; c-9) Attività turistica; c-10) Autosalone; c-11) Autoscuola; c-12) Banca; c-13) Cabina elettrica; c-14) Campeggio; c-15) Circolo culturale; c-16) Deposito; c-17) Ente pubblico; c-18) Esposizione di merce; c-19) Estetista; c-20) Impresa assicuratrice; c-21) Laboratorio analisi cliniche; c-22) Mediatore professionale; c-23) Officina; c-24) Palestra; c-25) Ricevitoria; c-26) Sartoria artigiana; c-27) Scuola di danza; c-28) Studio di pittore; c-29) Studio pubblicitario; c-30) Vendita di tessuti; c-31) Vetrinetta; d) Competenza; e) Contatti diretti con il pubblico; f) Controversie; g) Determinazione; h) Diritto di ritenzione; i) Esclusione; j) Finalità; k) Interruzione dell'attività; l) Liquidazione forfettaria; m) Mutamento d'uso; n) Natura del credito; o) Offerta; p) Onere probatorio; q) Prescrizione del credito; r) Presupposti; s) Procedimento cautelare; t) Recesso anticipato; u) Rinuncia; v) Risarcimento del danno; w) Sublocazione; x) Tentativo obbligatorio di conciliazione; y) Vendita dell'immobile.

### a) Ambito di operatività

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, disciplinate dagli artt. 27 e 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 e, in regime transitorio, dagli artt. 69, 71 e 73 della stessa legge, scaduto il contratto, il conduttore che rifiuta la restituzione dell'immobile in attesa di ricevere dal locatore il pagamento dell'indennità per l'avviamento a lui dovuta, è obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto, ma solo di questo.

\* Cass. civ., Sezioni Unite, 15 novembre 2000, n. 1177, Pascucci c. Zanobbi ed altri.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, la rinuncia implicita alla indennità di avviamento contenuta in un contratto di transazione non è affetta da nullità ex art. 79 della L. n. 392 del 1978 (per stipulazione di patti contrari alla legge stessa), in quanto tale norma è volta ad evitare la elusione in via preventiva dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporre una volta che i diritti medesimi siano sorti.

\* Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1999, n. 3984, Ledda c. Sulis.

L'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392 consiste in un debito di valuta e non di valore. (Nel caso di specie la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva considerato il debito per la perdita dell'avviamento come debito di valore, liquidandolo con adeguamento ai valori monetari al momento della sentenza).

\* Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1998, n. 12090, Andriolo ed altra c. Volpato.

In tema di contratti di locazione non abitativa venuti a cessare alle scadenze legali fissate negli artt. 67 e 71 della legge n. 392 del 1978, se il rapporto successivamente prosegue anche tacitamente fra le parti, viene a nascita un rapporto del tutto nuovo, soggetto alla disciplina ordinaria di cui alla suddetta legge, e pertanto anche a quella di cui all'art. 34 circa i criteri di determinazione della indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

\* Cass. civ., sez. III, 1 settembre 1999, n. 9195, Stracciari c. Fantart di Clò Maria Teresa & c. sas, ed altra.

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, qualora la data di rilascio ricada nella sospensione dell'esecuzione prevista dall'art. 7 D.L. n. 551 del 1988, conv. nella legge n. 61 del 1989, il conduttore è tenuto, per tutto il periodo di operatività della predetta sospensione, a corrispondere al locatore l'indennità di occupazione, nella misura prevista dal secondo comma del citato art. 7, a nulla rilevando che non gli sia ancora stata corrisposta, n. offerta, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, spettantegli a norma dell'art. 34 legge n. 392 del 1978, in quanto, nell'indicato periodo di sospensione, il provvedimento di rilascio non è eseguibile per cause diverse e indipendenti dalla mancata corresponsione dell'indennità per perdita di avviamento, con la conseguenza che, durante il periodo medesimo non può ritenersi gravante sul locatore l'onere di corrispondere la stessa.

\* Cass. civ., sez. III, 10 dicembre 1998, n. 12419, Sabbi c. Maselli.

Non integra gli estremi della cessione della locazione il mero adempimento del terzo dell'obbligo di pagare il canone, pur se il locatore risulti a conoscenza della provenienza del pagamento.

\* Cass. civ., sez. III, 3 agosto 1999, n. 8389, Cesare ed altro c. Pirozzi.

L'art. 79 della L. 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 ed in particolare alla rinuncia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della stessa legge.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 aprile 1993, n. 4041, Pelosi c. Scifo.*

L'esecuzione del provvedimento di rilascio di immobile locato ad uso non abitativo è condizionata, a norma dell'art. 34 della L. 27 luglio 1978 n. 392, all'avvenuta corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, con la conseguenza che tale esecuzione deve necessariamente seguire alla decisione su detta indennità. Pertanto, ove quest'ultima si sia avuta con la sentenza definitiva, legittimamente la data del rilascio dell'immobile, che sia stato già disposto con sentenza non definitiva, viene fissata non con questo provvedimento bensì con quella pronuncia definitiva.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 giugno 1983, n. 4145, Novelli c. Migliorini.*

In tema di indennità di avviamento, poiché, l'art. 34 della L. n. 392/1978, stabilisce che l'esecuzione del provvedimento di rilascio di immobile urbano, per il quale sia dovuta detta indennità, è condizionato al pagamento della stessa, la sua corresponsione incide non sull'adozione del provvedimento di rilascio bensì sulla esecuzione di esso, ancorché, il rilascio non sia stato espressamente condizionato a quell'adempimento.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 1990, n. 771, D'Urso c. Scognamiglio.*

La disposizione dettata, con riferimento alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione per cui sia dovuta alla cessazione del rapporto l'indennità per la perdita dell'avviamento, dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (e, per il regime transitorio, dall'art. 69, sia nella stesura originaria che nel testo di cui al D.L. n. 832 del 1986, convertito con modificazioni in legge n. 15 del 1987), secondo cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità, ha efficacia innanzitutto sul piano sostanziale e, subordinando il rilascio al versamento dell'indennità, specularmente condiziona il pagamento dell'indennità al rilascio e instaura così tra le due obbligazioni un'interdipendenza che costituisce fondamento per un'eccezione alla stessa assimilabile. Infatti detta disposizione, inserendosi nel quadro normativo di protezione delle attività imprenditoriali svolte in immobili locati, costituisce ulteriore espressione della tutela dell'avviamento e non attribuisce un mero diritto di ritenzione, ma consente la protrazione dell'esercizio dell'attività economica nell'immobile -sulla base di un rapporto instaurato in forza di legge, geneticamente collegato al precedente rapporto contrattuale, da cui ripete l'essenza minimale delineata dall'art. 1571 c.c., e avente per finalità proprio la protrazione dell'uso dell'immobile - fino al momento in cui il conduttore possa utilizzare la prevista monetizzazione del valore di avviamento per assicurare un'altra adeguata collocazione all'impresa. Conseguentemente non è idonea a determinare la costituzione in mora del locatore quanto al pagamento dell'indennità di avviamento la sola richiesta di pagamento se non sussiste oggettivamente la sua mora, in conseguenza del rilascio dell'immobile o di un'offerta del conduttore di restituzione dello stesso, formulata con le modalità previste dall'art. 1216 c.c. (Nella specie la S.C. ha annullato la sentenza con cui, nel giudizio promosso dal locatore per la determinazione dell'indennità di avviamento, era stato riconosciuto il diritto del conduttore agli interessi e al maggior danno da svalutazione monetaria relativamente all'indennità stessa, a seguito di proposizione da parte sua di domanda riconvenzionale in tal senso, dal giudice di merito valorizzata quale atto di costituzione in mora a prescindere dal rilascio dell'immobile o dalla relativa offerta).

\* *Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 1995, n. 10820, Soc. Immobiliare Tiziana c. Soc. Gestione Albergo Atlas.*

Il diritto all'indennità di avviamento commerciale (art. 34 legge 27 luglio 1978 n. 392) presuppone un rapporto di locazione in atto, legittimante il godimento de iure dell'immobile, e perciò non spetta se il conduttore, contravvenendo all'obbligo di restituzione (art. 1591 c.c.), permane nel godimento dell'immobile dopo la scadenza del contratto, pur se rispetta la data fissata nel provvedimento di rilascio (art. 56 stessa legge).

\* *Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 1998, n. 667, Benevegnù c. Parisi.*

La corresponsione dell'indennità di avviamento di cui all'art. 34 comma terzo della L. 27 luglio 1978, n. 392 non condiziona il diritto del locatore alla esecuzione del provvedimento di rilascio, ma solo l'inizio di tale

esecuzione, per cui non deve necessariamente precedere la notificazione del precetto che, come è reso palese dall'art. 479 c.p.c., è solo atto prodromico rispetto alla esecuzione ed, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., può essere impugnato con l'opposizione alla esecuzione, prima che questa sia iniziata, solo per contestare il diritto dell'istante di procedere alla esecuzione per l'inesistenza o invalidità del titolo esecutivo o la successiva modifica o estinzione del diritto. Ne consegue che, ove non sia stata corrisposta l'indennità di avviamento, il conduttore può proporre opposizione alla esecuzione solo dopo che questa è iniziata, e non prima, contro il precetto, che, anche se intimato anteriormente a detta corresponsione, è pienamente legittimo.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1992, n. 11470, Piana c. Zamazio.*

Il rifiuto illegittimo del conduttore a ricevere l'indennità di avviamento è da ritenersi equipollente all'avvenuta corresponsione ai fini della procedibilità dell'esecuzione di rilascio dell'immobile.

\* *Pret. civ. Piacenza, 4 novembre 1992, n. 833, Società Castel c. Società Il Belvedere.*

## **b) Attività prevalente**

Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può essere riconosciuto al conduttore di immobile nel quale venga esercitata congiuntamente la vendita all'ingrosso e al minuto (ancorché, in violazione del divieto di cui all'art. 1 della legge 11 giugno 1971, n. 426) solo quando l'attività di vendita al minuto, con modalità che comportino contatto diretto con il pubblico, abbia carattere prevalente rispetto all'altra. (Fattispecie relativa ad attività di vendita all'ingrosso di apparecchiature farmaceutico sanitarie, nella quale i giudici di merito -con decisione annullata sul punto dalla Suprema Corte -accogliendo la domanda di indennità di avviamento avevano dato rilievo allo svolgimento anche di una attività di vendita al dettaglio di tali apparecchiature senza porsi il problema del carattere prevalente o no di quest'ultima).

\* *Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 1997, n. 1232, Ferrero c. Actis Srl.*

In caso di locazione unitaria di un immobile usato quale negozio e di altro usato quale magazzino, l'indennità di avviamento va calcolata in riferimento esclusivo ai locali destinati al commercio al dettaglio.

\* *Pret. civ. Bergamo, 25 marzo 1982, n. 246, Carrara e altro c. Dolcedo Snc.*

Ai fini dell'accertamento sull'obbligo di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento, si deve fare ricorso al criterio della prevalenza qualora solo una parte dell'immobile locato sia destinata ad attività che comporta contatti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori. Per accertare la prevalenza si deve fare una valutazione complessiva considerando oltre all'ampiezza della parte d'immobile destinata all'attività, anche il numero dei dipendenti addetti, l'importanza economica e la natura dell'attività stessa; contribuisce a non fare ritenere prevalente l'attività, che pur comporta contatti diretti col pubblico, il fatto che è esercitata in condizioni di monopolio e da un trasferimento di sede non può derivare danno alcuno.

\* *Pret. civ. Parma, 7 aprile 1979, FAEP c. Zanussi Spa.*

## **c) Casistica**

### **c-1) Agenzia pubblicitaria**

L'attività di agenzia pubblicitaria va inquadrata, ai fini dell'art. 35 della legge n. 392/1978, non tra quelle professionali - da intendersi nel senso ristretto di esercizio di una professione intellettuale - ma tra le attività commerciali, realizzando una intermediazione nello scambio dei beni, e precisamente nella cessione di spazi pubblicitari.

\* *Pret. civ. Milano, 9 maggio 1985, Communication Service Srl c. Betti.*

### **c-2) Area di parcheggio**

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 dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392 perché, 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) suscettive di interpretazione analogica.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 gennaio 1997, n. 810, Perni c. Iper Montebello Soc.*

### **c-3) Artigiano**

Non spetta l'indennità per la perdita dell'avviamento al conduttore che abbia svolto attività di artigiano, consistente nella creazione di monili e soprammobili artistici, in un locale nel quale non avveniva il contatto diretto con i consumatori, in quanto la clientela si formava non in relazione a tale laboratorio, bensì in occasione di mostre ed esposizioni alle quali l'artista era solito partecipare.

\* *Trib. civ. Roma, sez. IV, 21 luglio 1992, Milana c. Vignarelli, in Arch. loc. e cond. 1992, 593.*

### **c-4) Associazione non riconosciuta**

Compete l'indennità di avviamento commerciale ad una associazione non riconosciuta che, svolgendo attività di noleggio di pellicole, presta tale servizio ai titolari di sale cinematografiche, in quanto il pubblico degli utenti e consumatori, ex art. 35 L. n. 392/1978, nel caso di attività di prestazione di servizi, può non essere costituito dagli utenti finali del servizio.

\* *Pret. civ. Firenze, 19 gennaio 1989, Società Immobiliare Medio Tevere c. Associazione Cattolica Esercenti Cinema.*

### **c-5) Attività di trasporto**

L'attività di trasporto di collettame, non implicando necessariamente contatto diretto con gli utenti nell'immobile oggetto di locazione, comporta, qualora il locatore provi l'inesistenza di tale condizione, l'insussistenza del diritto del conduttore a percepire l'indennità di avviamento commerciale.

\* *Pret. civ. Trento, 5 ottobre 1993, n. 190, Collodo Luigi e altri c. Soc. Collodo Autotrasporti.*

### **c-6) Attività di vendita al minuto**

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex artt. 34 e 35 della legge sull'equo canone compete al conduttore dell'immobile adibito ad uso non abitativo soltanto quando l'attività di vendita al minuto con modalità che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori sia esclusiva o prevalente rispetto ad altre attività eventualmente esercitate nello stesso locale (nella specie, la decisione di merito confermata dalla S:C: aveva negato il diritto del conduttore all'indennità in quanto l'attività prevalente esercitata nell'immobile era quella di progettazione di edifici e non di vendita di appartamenti).

\* *Cass. civ., sez. III, 15 novembre 1994, n. 9558, Piffer Figli snc c. Beber. Conforme, Cass. civ., sez. III, 10 maggio 1996, n. 4433.*

### **c-7) Attività scolastica**

L'attività scolastica esercitata a fini di lucro e con gestione a strutture imprenditoriale integra attività commerciale rientrando nella previsione dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sicché, al conduttore di immobile adibito alla suddetta attività spetta alla cessazione del rapporto l'indennità di avviamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 29 maggio 1995, n. 6019, Giulivo c. Brancoli.*

### **c-8) Attività stagionale**

Al conduttore d'immobile adibito ad attività commerciale stagionale compete l'indennità di avviamento, almeno ogni qual volta la cessazione del rapporto sia dovuta non a mancata manifestazione della volontà del conduttore di rinnovare il rapporto al termine della prima, seconda, terza, quarta e quinta stagione (situazione da equiparare ad una disdetta o recesso da parte del conduttore medesimo), bensì alla scadenza naturale del rapporto per insussistenza di un obbligo normativo del locatore di garantire la locazione stagionale oltre il sesto anno.

\* *Trib. civ. Lecce, sez. I, 25 giugno 1998 n. 1871, Scardino c. Spedicato.*

### **c-9) Attività turistica**

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo l'indennità per la perdita dell'avviamento compete anche per la cessazione della locazione di immobili nei quali viene svolta un'attività di interesse turistico purché, detta attività comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, inteso come l'insieme indiscriminato dei potenziali destinatari dei beni e servizi che caratterizzano l'attività esercitata dall'impresa, con la conseguenza che deve essere escluso il diritto all'indennità in favore di un club nautico che svolge la propria attività non a fini di lucro e in favore soltanto dei propri soci.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 gennaio 1990, n. 162, Club del Mare c. Drago.*

### **c-10) Autosalone**

Non spetta l'indennità di avviamento al conduttore che, modificando l'originaria destinazione del fondo, adibito ad autosalone, lo abbia destinato a deposito di autovetture, essendo quest'ultima destinazione idonea a realizzare un contatto diretto con il pubblico e non influendo essa in alcun modo sul volume degli affari, trattati e conclusi nella vicina sede principale.

\* *Pret. civ. Pisa, 20 ottobre 1993, Martorana c. Nesti.*

### **c-11) Autoscuola**

L'attività didattica impartita nell'autoscuola si accompagna, con carattere di inscindibilità, alla somministrazione di taluni servizi ed all'espletamento di varie incombenze (quali la richiesta del cosiddetto foglio rosa per il discente, l'organizzazione delle visite mediche, il noleggio di veicoli specificamente attrezzati, l'organizzazione per l'espletamento degli esami, i contatti con i pubblici uffici per il rilascio dell'autorizzazione finale) che di per sé integrano un'attività aziendale. Conseguentemente, pertanto, che l'autoscuola costituisce un'azienda commerciale agli effetti della applicabilità dell'art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 per l'attribuzione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, nel caso di cessazione del rapporto di locazione relativo all'immobile ove essa avvenga.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 aprile 1994, n. 3974, La Rocca c. Muserra.*

### **c-12) Banca**

L'istituto di credito che esercita la sua attività in immobile locato ha diritto, in caso di cessazione del rapporto, alla indennità di avviamento di cui all'art. 34 della L. 27 luglio 1978 n. 392 indipendentemente dal riscontro della prevalenza del servizio di sportello, perché, l'attività di intermediazione nel credito, pur non essendo espressamente menzionata dall'art. 27 della citata legge n. 392, rientra, al pari delle altre attività indicate nell'art. 2195 c.c., fra quelle commerciali ed è, di per sé, finalizzata a fornire servizi al pubblico che all'uopo deve comunque necessariamente recarsi nell'immobile.

\* *Cass. civ., sez. III, 1 aprile 1993, n. 3895, Lazzati c. Banco Lariano Spa.*

L'indennità di avviamento commerciale, prevista dall'art. 34 della L. 27 luglio 1979, n. 392, può spettare anche nel caso di ubicazione, nei locali condotti in locazione, degli uffici direzionali di una banca - la cui attività (art. 2195, n. 4, cod. civ.) è finalizzata ad un servizio pubblico - essendo funzionali al soddisfacimento delle richieste dell'utenza, secondo l'articolazione organizzativa e le necessità operative del settore.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1997, n. 12720, Faiella c. Carisal.*

### **c-13) Cabina elettrica**

Poiché, la perdita di un immobile usato dall'Enel come cabina elettrica non incide minimamente sull'avviamento di tale macroscopica azienda, nulla è dovuto per indennità per la perdita dell'avviamento.

\* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 31 marzo 1982, n. 2607, Marangolo c. Enel.*

### **c-14) Campeggio**

I campeggi non sono assimilabili, neppure ai fini dell'indennità di avviamento commerciale, agli alberghi e l'indennità medesima agli stessi spettante deve quindi essere quantificata in diciotto mensilità.

\* *Pret. civ. Pisciotta, 6 novembre 1989, Talamo c. Srl Tio Pepe.*

### **c-15) Circolo culturale**

In tema di locazioni di immobili per uso non abitativo (nella specie, in regime transitorio), l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale compete anche per la cessazione delle locazioni di immobili adibiti per l'attività di un circolo culturale o ricreativo ove risulti che questo sia gestito da una società all'uopo costituita da soggetti diversi dai soci del circolo, realizzandosi con la riscossione delle quote di associazione al circolo, il ricavo dell'attività di gestione, costituente scopo della società, di cui il socio del circolo è solo un cliente con il quale la società ha diretto contatto nei locali del circolo.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 giugno 1992, n. 7409, Srl The Cellar Club c. Fenicia.*

### **c-16) Deposito**

Per il disposto degli artt. 34 e 35 della legge n. 392/1978, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non è dovuta in caso di cessazione di un rapporto di locazione di un immobile adibito dal conduttore a deposito ed esposizione di mobili, non trattandosi di attività comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, a meno che non sia fornita la prova da parte del conduttore, che nei locali a ciò adibiti il pubblico abbia libero accesso senza l'ausilio di intermediari o di accompagnatori., in tal caso integrandosi l'uso dell'immobile nell'attività aziendale, ancorché, la vendita si concluda in locali vicini funzionalmente collegati.

\* *Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 2001, n. 505, Mobilnova Ciro Telese Sas c. Aricò.*

### **c-17) Ente pubblico**

Per l'attribuzione dell'indennità per l'avviamento commerciale, in caso di locazione di immobile ad uso non abitativo, occorre avere riguardo non alla natura o alla qualifica del conduttore, bensì all'attività che in concreto viene ivi svolta, ragion per cui il diritto all'indennità e in genere la tutela dell'avviamento non compete a quegli enti, come lo Stato od altro ente pubblico territoriale, che istituzionalmente non agiscono come imprese, ai sensi dell'art. 27, L. n. 392/1978.

\* *Pret. civ. Siracusa, 18 luglio 1988, Esspa Edilizia Siciliana Spa c. Comune di Siracusa.*

Con riferimento ad un immobile locato all'allora Amministrazione delle poste e telecomunicazioni, poiché, la trasformazione di quest'ultima in ente pubblico economico e, successivamente, in società per azioni non ha integrato mutamento nell'uso pattuito, bensì mutamento nella struttura del soggetto conduttore che ha trasformato la propria natura giuridica, la conseguente inapplicabilità dell'art. 80 L. n. 392/78 rende insussistente in capo all'attuale Poste Italiane Spa il diritto alla corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in relazione alla riconsegna dei locali.

\* *Trib. civ. Milano, sez. XIII, 15 marzo 2001, n. 3142, Soc. Max Mara ed altra c. Poste Italiane Spa. 2001, 694.*

### **c-18) Esposizione di merce**

L'indennità per la perdita dell'avviamento compete anche al conduttore di locali adibiti soltanto ad esposizione della merce con possibilità di accesso da parte del pubblico, sebbene le vendite vengano concluse in locali vicini, sempre che risulti accertato il reale ed obiettivo inserimento del locale nell'organizzazione aziendale del conduttore e la sua rispondenza ed esigenza tipiche dell'impresa, essendo così funzionali alla produttività aziendale e suscettibili di influire sul volume di affari.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 gennaio 1987, n. 810, Coppolicchio c. Giovine.*

L'indennità per la perdita dell'avviamento, prevista dall'art. 34 della legge n. 392 del 1978, compete anche al conduttore di locali i quali, sebbene non consentano l'accesso da parte del pubblico, comportano tuttavia una possibilità di contatto col medesimo (nella specie, locali adibiti ad esposizione della merce) e risultano in tal modo funzionali alla produttività aziendale e suscettibili di influire sul volume degli affari.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 febbraio 1983, n. 1457, Solmi c. Soc. Doti.*

### **c-19) Estetista**

Ai fini del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, (cosiddetta dell'equo canone) l'attività di estetista come disciplinata dalla legge 4 gennaio

1990, n. 1, non ha carattere professionale e non preclude pertanto il sorgere del diritto alla suddetta indennità a norma del successivo art. 35 della stessa legge, ma ha natura di attività imprenditoriale artigiana, senza che in contrario assuma rilievo il riferimento alla professione contenuto nella citata legge n. 1 del 1990, il quale per un verso ha riguardo alla necessaria preparazione teorico pratica di chi eserciti tale attività e per altro verso denota il carattere non occasionale ma stabile e duraturo della stessa.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 marzo 1997, n. 2421, Di.Ma. Srl. c. Piselli.*

### **c-20) Impresa assicuratrice**

L'indennità di avviamento di cui all'art. 34 della L. n. 392/1978 spetta al conduttore che, quale una impresa assicuratrice, svolga la relativa attività - e sempre che la stessa comporti contatto diretto con il pubblico degli utenti - nell'immobile in locazione, rientrando tale attività, pur non espressamente considerata dall'art. 27 della citata legge, tra quelle commerciali, in base al disposto dell'art. 2195, secondo comma cod. civ., con la conseguente applicazione delle disposizioni di legge che fanno riferimento alle attività commerciali e, quindi, anche del citato art. 27.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 agosto 1990, n. 8496, Soc. Sai c.*

In tema di locazione ad uso non abitativo, presupposto per la spettanza dell'indennità per la perdita di avviamento commerciale è che l'immobile sia utilizzato come luogo aperto alla frequentazione diretta e strumentalmente negoziale della generalità originariamente indifferenziata dei destinatari ultimi dell'offerta dei beni o dei servizi. Pertanto, tale indennità non è dovuta nelle ipotesi in cui l'attività del conduttore non sia strutturata in modo da contare sul diretto accesso dei consumatori, anche se questo non sia precluso (nella specie, agenzia assicurativa adibita all'incontro tra i produttori, senza orario di accesso del pubblico, con frequentazione solo di alcuni utenti che si recavano a pagare i premi).

\* *Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1993, n. 10885, Alleanza Ass.ni Spa c. Frasca.*

Non è dovuta l'indennità di avviamento per un locale adibito ad ispettorato sinistri di una impresa assicuratrice.

\* *Pret. civ. Bari, 30 aprile 1983, n. 269, Macario e altri c. Sapa Spa.*

Nel caso di contratto di locazione stipulato dalla compagnia di assicurazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento deve essere liquidata a favore della compagnia medesima, e non dell'agente.

\* *Pret. civ. Sestri Ponente, 6 maggio 1985, n. 26, Spa SAI c. Rollino e Balteri.*

### **c-21) Laboratorio analisi chimiche**

Pur non disconoscendosi che nell'esercizio dell'attività medica di laboratorio analista chimico sia compresa una qualche attività di tipo organizzativo, non può negarsi che è l'elemento fiduciario collegato alla particolare competenza professionale dell'analista a guidare l'utente verso l'uno o l'altro laboratorio di analisi piuttosto che l'organizzazione dello stesso. La figura del professionista assume, infatti, un rilievo innegabilmente preminente rispetto all'aspetto economico-commerciale che, pur se sussistente, appare certamente marginale.

\* *Trib. civ. Napoli, sez. XI, 14 dicembre 1991, Santoro c. Gramendola e Peluso.*

All'attività espletata da un laboratorio di analisi cliniche non è dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, essendo la stessa configurabile come professionale malgrado l'indubbia presenza di un elemento aziendale molto rilevante, poiché il risultato esterno dell'attività medesima appare essere principalmente riconducibile alla particolare competenza tecnica e qualificata di un professionista (analista), connotato tipico delle attività professionali.

\* *Pret. civ. Roma, 20 dicembre 1988, Car c. Dessi.*

### **c-22) Mediatore professionale**

Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, previsto in caso di cessazione del rapporto di locazione, deve essere riconosciuto anche in favore del conduttore che eserciti attività di mediatore professionale, stante la sua qualità di imprenditore commerciale.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 marzo 1984, n. 1637, Germani c. Borghese.*

La perdita di clientela che attribuisce il diritto all'indennità di avviamento presuppone che si tratti di quella clientela che normalmente acquista la merce o il servizio non già nell'ambito di un proprio progetto o di una organizzazione economica di produzione o di scambio di beni o servizi, bensì per soddisfare un bisogno personale e, comunque, quantitativamente limitato. Conseguentemente, deve essere esclusa la debenza dell'indennità in questione in favore di un mediatore professionale la cui attività mediatoria non risulti soddisfare un bisogno primario e largamente diffuso e creare uno stabile afflusso di domanda verso i locali ove viene esercitata detta attività.

\* *Trib. civ. Milano, sez. X, 19 giugno 1986, n. 5336, Bosco e C. Spa c. Eredi Di Blasi.*

### **c-23) Officina**

Sussiste il diritto del conduttore all'indennità di avviamento ex artt. 34 e 69 L. n. 392/78 in relazione ad un immobile adibito ad officina per la riparazione di motoveicoli.

\* *Pret. civ. Milano, 26 gennaio 1987, Dall'Agnola c. Bon.*

### **c-24) Palestra**

L'attività di palestra specializzata in ginnastica terapeutica, esercitata con fini di lucro e con prevalenza della organizzazione aziendale sulla capacità professionale delle persone impegnate, integra un'attività commerciale ai sensi dell'art. 27 legge n. 392/78; di talché, nel caso di cessazione del rapporto di locazione, il conduttore dell'immobile ove venga esercitata tale attività ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

\* *Pret. civ. Milano, 2 maggio 1996, n. 1620, Matalon ed altri c. Soc. Soma.*

### **c-25) Ricevitoria**

Poiché, l'attività di ricevitoria del gioco del lotto non può qualificarsi attività commerciale, n, rientra tra quelle tutelate dalla normativa di cui agli artt. 27 e 34 L. n. 392/1978, il conduttore di un immobile adibito a tale attività non ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento prevista, per il caso di cessazione della locazione, dall'art. 69, settimo comma, della stessa legge 392/1978 nella formulazione originaria (ritenuta applicabile nella specie per essere il contratto cessato prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 832/1986, che ha sostituito detto art. 69 riconoscendo il diritto all'indennità o compenso in questione anche in alcune ipotesi in cui era in precedenza escluso).

\* *Pret. civ. Milano 15 ottobre 1987, n. 3089, Castoro c. Mazzoleni.*

### **c-26) Sartoria artigiana**

Al conduttore che si serve dell'immobile in locazione per l'esercizio dell'attività artigiana di sarto, ricevendovi i clienti, spetta, in caso di cessazione del rapporto, l'indennità di avviamento commerciale prevista dagli artt. 34 e 35 della L. 27 luglio 1978 n. 392 in favore dei conduttori che esercitano nell'immobile attività commerciale, industriale od artigianale con diretto contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, restando irrilevante, in presenza di una clientela pur sempre originariamente indifferenziata, la minore affluenza di una sartoria artigiana rispetto a quella di una rivendita al minuto di capi di abbigliamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 29 luglio 1995, n. 8340, Calori c. Dal Vecchio.*

### **c-27) Scuola di danza**

In caso di locazione di immobile adibito alla gestione di scuola privata di danza, con strutturazione aziendale e a fine di lucro, non compete alcuna indennità di avviamento commerciale perch, anche in caso di prevalenza della strutturazione aziendale sulle prestazioni personali e professionali del conduttore gestore della scuola, difetta l'estremo dell'esistenza dei contatti diretti col pubblico degli utenti di cui all'art. 35 della L. n. 392/78.

\* *Pret. civ. Chieti, 24 febbraio 1992, n. 18, Ruffini c. Di Peppe ed altri. 392.*



### **c-28) Studio di pittore**

Non compete indennità per la perdita di avviamento a favore di pittore che eserciti attività in studio cui accedano i potenziali acquirenti delle opere artistiche.

\* *Pret. civ. Firenze, 27 ottobre 1988, Petrelli c. Cappello.*

### **c-29) Studio pubblicitario**

Deve escludersi che uno studio pubblicitario, ancorché, iscritto alla camera di commercio come ditta artigianale, possa rientrare tra gli imprenditori aventi contatti diretti con il pubblico degli utenti (art. 35 L. n. 392/1978), perch, tale locuzione individua le imprese industriali dirette alla produzione di servizi, le imprese di trasporto, quelle esercenti attività bancarie e assicurative, attività ausiliarie, i pubblici esercizi e i servizi di largo consumo, come trattorie, spacci, autorimesse, tabaccherie, uffici di viaggi.

\* *Trib. civ. Piacenza, 23 maggio 1983, VBM Snc c. Tansini e Luccherini.*

### **c-30) Vendita di tessuti**

Ai fini dell'attribuzione dell'ulteriore indennità per la perdita dell'avviamento, prevista dall'art. 34, secondo comma, della L. n. 392/1978, non sussiste il requisito dell'affinità tra l'attività di vendita di tessuti e quella di vendita di confezioni di abbigliamento.

\* *Pret. civ. Bari, 26 agosto 1994, n. 997, Soc. Marisemma II c. De Florio.*

### **c-31) Vetrinetta**

Nel caso di locazione di vetrinetta ad uso esclusivo di spazio pubblicitario, si verte in tema di immobile locato per consentire lo svolgimento di una vera e propria attività commerciale, sia pure nella fase iniziale di approccio con il cliente. Al relativo contratto deve quindi applicarsi la disciplina di cui alla L. n. 392/1978.

\* *Trib. civ. Milano, sez. X, 9 giugno 1997, n. 6253, Condominio di Corso Vittorio Emanuele II n. 22 in Milano c. Soc. Messaggerie Musicali.*

### **d) Competenza**

Qualora il pretore abbia dichiarato la propria incompetenza per valore a decidere la causa di finita locazione, senza provvedere sulla domanda riconvenzionale proposta soltanto in via subordinata di pagamento per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 della legge n. 392/78, il tribunale davanti al quale la causa sia stata riassunta e riproposta la domanda di pagamento dell'indennità ex art. 34 cit., non può, ritenuta la propria incompetenza, in ordine a detta domanda, richiedere d'ufficio il regolamento di competenza, per difetto dell'indeclinabile presupposto della duplice declaratoria di incompetenza.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1999, n. 4163, Basciano c. Brancatello.*

Proposta dal conduttore domanda di pagamento dell'indennità di avviamento commerciale, prevista dalla legge (sull'equo canone) n. 392 del 1978 in caso di cessazione della locazione di immobile ad uso non abitativo, previa declaratoria di nullità (ai sensi dell'art. 79) della rinuncia ad essa operata in sede di conciliazione nel giudizio di rilascio dell'immobile stesso, la competenza del pretore (ex art. 45, terzo comma) non è limitata alla determinazione e liquidazione di tale indennità, bensì si estende all'accertamento della dedotta nullità, il quale implica una indagine meramente incidentale, al fine dell'accoglimento della suddetta domanda, senza richiedere una pronuncia giudiziale autonoma con efficacia di giudicato.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 aprile 1984, n. 2592, Triglione c. Consoli.*

Nel caso di cessazione del rapporto di locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, l'art. 45 terzo comma della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel devolvere al pretore, qualunque ne sia il valore, la domanda del locatario diretta al riconoscimento ed alla determinazione dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale (artt. 34 e 69 della legge medesima), fissa una competenza per ragioni di materia, non derogabile. Pertanto, ove detta domanda venga proposta in via riconvenzionale davanti a giudice diverso dal pretore, competente per valore sulla domanda principale del locatore di scioglimento del rapporto, resta esclusa la possibilità di un'attrazione di tale riconvenzionale nella cognizione di quel giudice diverso, e si rende necessaria la separazione dei rispettivi procedimenti.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1986, n. 2914, Bei c. De Luca.*

La competenza esclusiva del pretore sulle controversie relative alla indennità di cui all'art. 34 della legge sull'equo canone comprende, attesa l'unitaria configurazione dell'istituto, anche le controversie che hanno per oggetto la realizzazione della condizione posta dall'art. 34, comma 3 (e dell'art. 69, comma 10, nel testo novellato) per l'esecuzione del provvedimento di rilascio. (Nella specie si trattava di opposizione alla esecuzione fondata sulla eccezione di omesso pagamento della indennità).

\* *Cass. civ., sez. III, 22 febbraio 1996, n. 1372, Maggioni c. Soc. Publicity.*

#### **e) Contatti diretti con il pubblico**

Nel caso di immobile dato in locazione per essere destinato ad un'attività che secondo le sue modalità tipiche comporta contatto diretto con il pubblico (come quella di intermediazione immobiliare se rivolta a soddisfare le esigenze non di singoli soggetti direttamente contattati o di singoli altri operatori economici, ma della indistinta generalità degli interessati, raggiunti attraverso la diffusione di messaggi tipici per tale genere di attività, come inserzioni sui giornali, cartelli affissi all'esterno degli immobili da vendere, manifesti etc., pur nella mancata segnalazione della presenza, nell'immobile locato, della sede dell'azienda), qualora il locatore convenuto per il pagamento dell'indennità di avviamento non neghi l'effettivo svolgimento, nell'immobile, dell'attività contrattualmente prevista, la domanda del conduttore non può essere respinta sul rilievo della mancanza di prova del contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, per non essere stata dimostrata l'utilizzazione dei locali come fonte di procacciamento di clienti, non risultando apposti all'esterno dei locali stessi i consueti elementi di attrazione per il pubblico (quali insegne, vetrine etc.), trattandosi di circostanze di per sé non significative, che non possono costituire impedimento ad una prova per presunzioni della sussistenza di tali contatti, tratta, secondo un criterio di normalità, ed in assenza di contrari elementi di giudizio, dalla circostanza che essi sono connaturati ad una attività della quale è certo l'avvenuto svolgimento.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 10 marzo 1998, n. 2646, Attika Sas c. Isar Spa.*

L'indennità prevista dall'art. 34 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore di immobile destinato ad uso diverso di abitazione, sempreché l'attività in esso esercitata comporti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori (a mente del successivo art. 35), compete anche al conduttore il quale svolga nell'immobile condotto in locazione sia l'attività di produzione che quella di vendita al minuto indipendentemente dalla prevalenza o meno di quest'ultima attività.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1986, n. 2616, Cravattifi. Mee. c. Univ. Bologna.*

In tema di locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione, la indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non può ritenersi dovuta qualora l'immobile locato non risulti aperto alla frequentazione, diretta e senza intermediazioni, della generalità dei destinatari finali dell'offerta di beni o servizi, e, in particolare, qualora il pubblico abbia accesso al locale soltanto previo accompagnamento dei dipendenti o del titolare dell'attività commerciale, dopo essere in altro modo entrato in contatto con la di lui organizzazione aziendale, non potendo, in tal caso, legittimamente qualificarsi i termini di contatti diretti l'accesso del pubblico al locale de quo.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 1997, n. 9869, Merluzzo c. Passeggio.*

In tema di locazioni di immobili non abitativi, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non compete con riguardo all'immobile che pur locato insieme con altro in cui si svolge l'attività con contatti diretti con il pubblico, non presenti identica caratteristica in ragione della sua strutturale autonomia rispetto al secondo, restando irrilevante l'eventuale esistenza di un collegamento funzionale per essere lo stesso adibito a deposito della merce venduta nell'altro locale.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 giugno 1995, n. 6198, Trattoria Bagutta c. Mazzoni.*

Poiché, nell'ipotesi in cui l'immobile locato sia adibito ad usi diversi la disciplina applicabile è quella relativa all'uso prevalente, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, prevista dall'art. 34, L. 27 luglio 1978, n. 392, compete al conduttore dell'immobile adibito ad uso non abitativo, soltanto quando l'attività di vendita al minuto con modalità che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, sia esclusiva o prevalente rispetto ad altre attività eventualmente esercitate nello stesso locale (fattispecie in cui nei locali locati veniva svolta in modo assolutamente prevalente l'attività di lavorazione del marmo destinata all'utilizzazione di altri imprenditori e non invece ai consumatori finali).

\* *Cass. civ., sez. III, 20 aprile 1995, n. 4474, Nai c. Zanaboni.*

Le disposizioni di legge sull'equo canone che attribuiscono al conduttore di immobile adibito per uso diverso da quello di abitazione, per il caso di vendita dello stesso (artt. 35, 38, 69 L. 27 luglio 1978 n. 392), il diritto ad una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, hanno uno scopo di tutela dell'avviamento inteso come clientela e si riferiscono, perciò, solo agli immobili che, adoperati dal conduttore come luogo aperto alla frequentazione diretta e strumentalmente negoziale della generalità dei destinatari finali dell'offerta di beni e di servizi, assumano la funzione di collettore di clientela e fattore locale di avviamento; ne consegue che l'indennità non spetta in caso di vendita di immobile adibito dal conduttore come locale di esposizione in cui il pubblico non accede o accede solo se accompagnato, dopo essere in altro modo entrato in contatto con l'organizzazione commerciale del conduttore, se non risulti anche che in concreto tale locale è in grado di esercitare, di per sé, un richiamo sulla clientela.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 1993, n. 10460, Mussi c. Micheletti.*

Al conduttore che esercita nell'immobile, senza le prescritte autorizzazioni amministrative, attività commerciale che implichi contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori non può essere riconosciuto il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale dovendosi negare tutela giuridica a chi versa in situazione illecita.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1993, n. 5265, Grimaudo c. Sichel Mobili Gentili Spa.*

Al conduttore che esercita nell'immobile, senza le prescritte autorizzazioni amministrative, una attività commerciale che implichi contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori non può essere riconosciuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, dovendosi negare tutela giuridica a chi versa in situazione illecita.

\* *Cass. civ., sez. III, 29 settembre 2000, n. 12966, Ribol sport c. Bandini & C. Snc.*

Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge sull'equo canone, al pari del diritto di prelazione e di riscatto (artt. 38, 39 legge cit.) spetta al conduttore di immobile urbano con destinazione non abitativa, sempre che egli vi eserciti un'attività produttiva o commerciale a contatto diretto con il pubblico, sia pure come contitolare o consocio di una società di persone della relativa impresa con soggetti estranei alla titolarità del rapporto locativo.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 1996, n. 11363, Mauriello c. De Filippo.*

L'indennità di avviamento di cui all'art. 34, della L. 27 luglio 1978, n. 392, spetta anche nei casi in cui il locale sia utilizzato per una attività che l'imprenditore svolge per mezzo di rappresentanti o di soggetti che operano per suo conto e che del locale si servano per i loro contatti con il pubblico degli utenti o dei consumatori (nella specie, trattavasi di una società assicuratrice collegata con la società conduttrice).

\* *Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1992, n. 6248, Properzi c. Lloyd Internazionale Spa.*

Con l'espressione attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, il legislatore ha inteso individuare quelle attività che si rivolgono alla massa di possibili fruitori, i quali, nella loro indeterminatezza, vengono a costituire la potenziale clientela del conduttore. Gli utenti e i consumatori costituiscono, così, l'ultimo anello della catena distributiva, coloro cioè che utilizzano direttamente il prodotto o il servizio; mentre non rientrano in tale categoria gli intermediari che acquistano la merce od utilizzano il servizio per trasferirlo a loro volta al diretto fruitore. (Nella fattispecie, sulla base del principio che precede, è stata esclusa la spettanza dell'indennità di avviamento all'odontotecnico la cui attività artigianale è ausiliaria della professione sanitaria e si concreta - secondo il R.D. 31 maggio 1928, n. 1334 - nella costruzione di protesi dentarie su modelli tratti dalle impronte che possono essere fornite solo dai medici i quali, di conseguenza sono gli unici suoi possibili clienti e che, a loro volta trasferiscono il prodotto all'utente - paziente).

\* *Pret. civ. Roma, 2 marzo 1988, Salvidio c. Sugameli.*

Ai fini della sussistenza del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non è configurabile il contatto diretto con il pubblico nel caso in cui l'immobile sia adibito a studio fotografico posto all'interno di un cortile e non segnalato da insegne nella strada.

\* *Pret. civ. Firenze, ord. 13 aprile 1989, Bencini c. Ricasoli.*

Qualora nell'immobile locato ad uso commerciale venga svolta sia attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori sia attività che tali contatti non comporta, nella determinazione

dell'indennità per la perdita dell'avviamento deve tenersi conto esclusivamente del criterio forfettizzante ed astratto del valore locativo dell'intera unità immobiliare.

\* *Pret. civ. Roma, 31 gennaio 1989, Ditta Master c. Nardi.*

Non compete indennità per il rilascio di quei locali, nei quali non avviene un contatto diretto con il pubblico degli utenti o consumatori, ma un contatto soltanto mediato, ancorché, i locali siano inseriti nell'organizzazione produttiva, purché, però abbiano una loro precisa individualità e cioè costituiscano un'autonoma unità immobiliare. Quando, invece, la parte nella quale non avvengono contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori non ha una sua autonomia e non costituisce una distinta unità immobiliare, si deve tener conto di tutti i locali nel loro complesso; non è quindi accoglibile la richiesta subordinata presentata dal convenuto di limitare il calcolo del canone corrente di mercato a quella sola parte dei locali al piano terreno frequentati dagli utenti e non invece a quella adibita a studio o sala di posa.

\* *Pret. civ. Parma, 24 gennaio 1990, Ditta Telò Pubblicità c. Soc. Immobiliare Altan.*

## **f) Controversie**

Con riferimento a locazione di immobile destinato ad uso diverso da quello di abitazione, sussiste rapporto di continenza tra la causa di opposizione a precetto, proposta davanti al pretore, con la quale il conduttore si oppone al rilascio dell'immobile, intimato in virtù di un verbale di transazione e conciliazione, deducendo la mancata corresponsione dell'indennità di avviamento, in ragione della nullità della rinuncia ad essa, contenuta nella detta transazione, e la causa che, previamente promossa dallo stesso conduttore, davanti al tribunale, per la dichiarazione di vigenza del rapporto locativo relativo allo stato immobile e, in subordine, della nullità del citato accordo transattivo, si connota per la maggiore ampiezza del petitum, non ricorrendo in ordine alla prima causa la competenza per materia del pretore, la quale è limitata alla determinazione dell'indennità di avviamento.

\* *Cass., sez. 8 febbraio 1990, n. 885, Pugliares c. Leonardi.*

L'interveniente adesivo ha un interesse di fatto all'esito a lui favorevole della controversia, determinato dalla necessità di impedire che nella propria sfera giuridica possano ripercuotersi le conseguenze dannose della decisione, ma detto interesse non è idoneo ad attribuirgli un autonomo diritto da far valere nel rapporto controverso. (Nella specie, la S.C. ha annullato la sentenza impugnata la quale d'ufficio aveva attribuito l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale al terzo che, quale intestatario della licenza di commercio e titolare dell'attività esercitata nell'immobile locato, aveva spiegato intervento adesivo nella causa fra il locatore ed il conduttore concernente la cessazione del rapporto locativo ed il pagamento della detta indennità).

\* *Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1995, n. 2928, Mazza c. Arcidiacono.*

Il locatore, nel giudizio che lo veda in veste di convenuto per l'accertamento o il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non può, al fine di negare il diritto del conduttore alla corresponsione della predetta indennità, limitarsi ad eccepire la morosità di quest'ultimo ma deve provare che il contratto si è risolto per il suo inadempimento oppure per una delle altre cause di cui all'art. 34 della L. n. 392/1978.

\* *Pret. civ. Carrara, 16 agosto 1988, n. 51, Morelli c. Bruschi.*

La sentenza condizionale di condanna è ammissibile nei casi in cui l'evento futuro ed incerto, cui viene subordinata l'efficacia della pronuncia, costituisca un elemento accidentale della decisione e non nell'ipotesi in cui gli elementi futuri ed incerti concretino un elemento costitutivo del diritto e dell'azione qual è quello tipizzato dall'art. 34, secondo comma, della L. n. 392/1978 nell'ipotesi l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della stessa attività o di attività affini entro un anno dal rilascio.

\* *Pret. civ. Foggia, 18 febbraio 1985, n. 14, Fattibene c. Ulivieri e altri.*

E' inammissibile il ricorso diretto a far determinare dal pretore l'ammontare dell'indennità dovuta per avviamento commerciale quando sia certa l'entità dell'ultimo canone corrisposto.

\* *Pret. civ. Matera, 27 aprile 1993, n. 72, Porcari e altri c. Soc. Centro studi arredamento.*

Sussiste per il locatore la possibilità di fare determinare anche in via autonoma il quantum dell'indennità di avviamento, sia prima che durante la procedura di rilascio.

\* *Pret. civ. Bassano del Grappa, 25 giugno 1980, Ferrajuolo c. Pettenuzzo.*

Non essendo il verbale di conciliazione assimilabile ad un provvedimento di rilascio, l'esecuzione non può essere condizionata dalla richiesta dell'avviamento commerciale ex artt. 34 e 69, della legge 392/78.

\* *Pret. civ. Firenze, 19 giugno 1982, n. 1424, Innocenti c. Venturi.*

Il pretore, adito a norma dell'art. 45 della legge 392/1978 per la determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non ha il potere di sospendere l'esecuzione per rilascio eventualmente promossa dal locatore; tale potere spetta al giudice dell'esecuzione, adito a norma dell'art. 615, comma secondo, c.p.c., dovendosi ravvisare nel mancato pagamento della predetta indennità un fatto impeditivo, sopravvenuto alla formazione del titolo esecutivo giudiziale, nel quale il diritto del conduttore ad ottenerne la corresponsione trova la sua fonte.

\* *Pret. civ. Taranto, 25 gennaio 1982, Francavilla c. Palmisano.*

E' illegittima la notifica del precetto di rilascio avanti il pagamento dell'indennità di avviamento, configurando il mancato pagamento di tale indennità un'acquiescenza del provvedimento di rilascio dell'immobile che dà luogo ad un'ipotesi di sospensione legale dell'esecuzione che si aggiunge a quella di cui all'art. 623 c.p.c.

\* *Pret. civ. Bassano del Grappa, 25 giugno 1980, Ferrajuolo c. Pettenuzzo.*

Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione di un provvedimento di rilascio di locale ad uso diverso dall'abitazione, il conduttore affermi che non è stata corrisposta l'indennità di legge a lui spettante, l'ufficiale giudiziario procedente deve fare applicazione della normativa di cui all'art. 610 c.p.c., rimettendo le parti davanti al giudice dell'esecuzione.

\* *Pret. civ. Pistoia, ord. 2 dicembre 1980, Elettromarket c. Benesperi.*

#### **g) Determinazione**

La determinazione e l'attribuzione al conduttore dell'indennità di avviamento prevista dagli artt. 34 e 69 della legge n. 392 del 1978, non può essere effettuata d'ufficio dal giudice.

\* *Cass. civ., sez. III, 8 aprile 1988, n. 2770, Nicocia c. Bentivoglio.*

L'interesse del locatore ad agire per la determinazione dell'indennità di avviamento alla cessazione del rapporto di locazione di immobili ad uso non abitativo si configura, anteriormente alla richiesta del conduttore, come interesse attuale all'accertamento negativo del credito, al fine di poter proporre l'azione esecutiva di rilascio senza che possa essere opposta l'eccezione di carenza di una condizione di procedibilità.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 1994, n. 8457, Bredice c. Corepla srl.*

E' in base al titolo esecutivo che debbono essere individuati i soggetti del giudizio di accertamento del diritto all'indennità e/o di determinazione dell'entità della stessa, giudizio finalizzato per il locatore, che abbia conseguito ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., a rimuovere un ostacolo all'esercizio dell'azione esecutiva, nell'ambito del quale il conduttore non può opporgli la carenza di legittimazione derivante dalla pretesa non titolarità del rapporto di locazione, che è oggetto della causa ancora in corso sulla cessazione del rapporto di locazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 1994, n. 8457, Bredice c. Corepla srl.*

La domanda di determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale va proposta secondo gli ordinari criteri e gradi del processo civile e, quindi, se non sia stata formulata dal conduttore in sede di opposizione alla convalida di sfratto, deve proporsi, a pena di inammissibilità, entro il termine fissato dal pretore a norma dell'art. 426 c.p.c.

\* *Cass. civ., sez. III, 22 maggio 1997, n. 4568, Noi Incontro soc. c. Comandini.*

Il giudizio relativo alla determinazione dell'indennità di avviamento non deve essere sospeso in pendenza del giudizio inerente alla scadenza del contratto di locazione di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo, in quanto il locatore ha indubbiamente un interesse alla determinazione dell'indennità, il cui pagamento costituisce condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato.

\* *Trib. civ. Piacenza, 7 agosto 1989, Zeppelin Pub c. Groppi.*

## **h) Diritto di ritenzione**

In tema di indennità per l'avviamento commerciale, la L. 27 luglio 1978 n. 392 (artt. 34, 69) riconosce al conduttore, indipendentemente da un preciso giudicato, positivo sul credito, un diritto di ritenzione sull'immobile anche in pendenza della relativa controversia sino al pagamento dell'indennità, ma non comporta, dopo la scadenza della locazione, una prorogatio del rapporto contrattuale locativo n, la mora della restituzione, con l'obbligo di continuare la corresponsione dei canoni fino alla riconsegna a norma dell'art. 1591 c.c., in quanto la ritenzione non abilita il conduttore alla prosecuzione del godimento del bene quale utilità corrispettiva del pagamento del canone, configurandosi come mero onere di custodia anche nell'interesse proprio.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 marzo 1995, n. 2442, Paiola c. Lugagli.*

Una volta cessato il rapporto contrattuale, il conduttore ha diritto di detenere l'immobile, così esercitando una forma di diritto di ritenzione, finché, non gli venga corrisposta l'indennità di cui all'art. 34 della legge sull'equo canone.

\* *Pret. civ. Pordenone, 7 marzo 1998, n. 79, Sipkova c. Soc. Consap, in Arch. loc. e cond. 1998, 427.*

## **i) Esclusione**

Il termine recesso nell'ambito dell'art. 34, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, che esclude il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento quando la cessazione del rapporto di locazione è dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore, è impiegato in una accezione ampia, comprensiva di ogni risoluzione anticipata del contratto che, anche se formalmente consensuale per adesione del locatore, possa farsi risalire ad una manifestazione di volontà del conduttore che non abbia più interesse alla continuazione della locazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1995, n. 2231, Macchi ed altri c. Maffia.*

Non spetta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ad una società immobiliare per l'attività svolta in un locale nel quale, senza alcuna insegna n, vetrina, si svolgono solo trattative riguardanti il prezzo di un immobile o la visione dei progetti, in quanto tale attività non configura l'ipotesi di contatto diretto con il pubblico ex art. 35, L. n. 392/1978, bensì di mero contatto mediato con una clientela già, in parte, selezionata.

\* *Pret. civ. Genova, sez. II, 10 dicembre 1991, Romeo c. Società Immobiliare S. Ilario, in Arch. loc. e cond. 1992, 593.*

Non spetta indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 392 del 1978, in relazione all'esercizio di attività di progettazione ed allestimento arredamenti, consulenza di architettura, pubblicità ed estetica industriale, dato il prevalere degli elementi libero professionali, basati sull'intuitus personale, rispetto a quelli imprenditoriali, e della irrilevanza quindi del luogo di esplicazione dell'attività nel rapporto con la clientela.

\* *Pret. civ. Udine, sez. dist. di Palmanova, 1 luglio 1991, n. 24, Soc. So.Te.Co. c. Comune di Palmanova.*

Il diritto del conduttore all'indennità ex art. 34 della L. n. 392/1978 è escluso laddove lo stesso, alla cessazione del rapporto locatizio, abbia trasferito la propria attività in altra unità immobiliare locata allo scopo, facente parte del medesimo stabile.

\* *Trib. civ. Roma, 18 febbraio 1998, Caselli c. Bovini.*

Non compete alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale per la cessazione del contratto di locazione, al conduttore esercente un'attività di fornitura, posa in opera e manutenzione di impianti di posta pneumatica, non comportando questa contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, ma solo rapporti limitati ad una clientela particolarmente qualificata e selezionata.

\* *Pret. civ. Roma, 7 aprile 1989, Are c. Soc. Varone, in Arch. loc. e cond. 1991, 364.*

Non ha diritto all'indennità di avviamento commerciale, atteso il disposto dell'art. 35 L. 392/78, la cooperativa di consumo, che, per quanto svolga attività commerciale, non ha un contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, potendo soltanto avere rapporti con i propri soci.

\* *Pret. Civitavecchia, 26 ottobre 1984, n. 210, Coop. Consumo Santa Marinella c. De Laurentis.*

Deve essere escluso che abbia diritto all'indennità di avviamento il professionista la cui attività commerciale abbia avuto carattere accessorio a quella professionale oppure - se a carattere prevalente o anche soltanto autonomo - non abbia comportato rapporti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori. (Fattispecie di professionista che svolgeva attività di rappresentanza e di procacciamento di materiali da costruzione per imprese).

\* *Pret. civ. Pietrasanta, 10 novembre 1982, n. 84, Cipriani c. Baldi Coluccini.*

Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento è esclusa in ipotesi di recesso dalla locazione della curatela fallimentare a seguito di sentenza dichiarativa di fallimento del conduttore ed è ininfluenta la successiva pronuncia di revoca del fallimento.

\* *Pret. civ. Napoli, 25 novembre 1985, Antonangeli c. Cond. via Niutta 3, Napoli.*

Deve escludersi che sia dovuta l'indennità per l'avviamento commerciale per le attività nelle quali le prestazioni personali dell'esercente costituiscono l'elemento attraente, capace di determinare l'indennizzo della clientela con prevalenza sulle altre caratteristiche obiettive legate propriamente all'azienda (nel caso di specie autoscuola).

\* *Pret. civ. Cesena, 21 maggio 1982, n. 95, Berardi c. Bastoni.*

## **j) Finalità**

La disposizione dettata, con riferimento alle locazioni di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello abitativo, per cui sia dovuta, alla cessazione del rapporto, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, dall'art. 34 della legge n. 392 del 1978, secondo la quale l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità, inserendosi nel quadro normativo di protezione delle attività imprenditoriali svolte in immobili locati, costituisce ulteriore espressione della tutela dell'avviamento, e non si limita ad attribuire un mero diritto di ritenzione al conduttore, consentendogli la protrazione dell'esercizio dell'attività economica sull'immobile, verso il pagamento di un corrispettivo coincidente con quello del precedente rapporto contrattuale, dovuto, peraltro, in ossequio al canone generale della correttezza, anche nella ipotesi in cui il conduttore, per sua scelta, non utilizzi l'immobile, salvo che costui non rinunci anche alla mera detenzione dell'immobile, effettuandone la riconsegna al locatore, o facendogliene offerta ai sensi dell'art. 1216 c.c.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 maggio 1999, n. 5098, Bevilacqua c. Lepore.*

## **k) Interruzione dell'attività**

L'interruzione, da parte del conduttore, dell'attività industriale, commerciale o artigianale comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, provocata dall'inagibilità dell'immobile locato, non determina la perdita del diritto del conduttore all'indennità di avviamento se il rapporto, non avendo il locatore fatto valere la risoluzione del contratto per l'impossibilità sopravvenuta della prestazione, sia successivamente cessato, per iniziativa di quest'ultimo, solo per effetto della scadenza legale o convenzionale del contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 1992, n. 11091, Casal c. Galletti.*

## **l) Liquidazione forfettaria**

A differenza della disciplina vigente durante il regime vincolistico (art. 4 della L. n. 19 del 1963), la nuova normativa delle locazioni urbane ad uso non abitativo di cui alla L. n. 392 del 1978 prevede, con riguardo all'indennità per l'avviamento commerciale, una liquidazione forfettaria fissa commisurata ad un numero predeterminato di mensilità, nella quale cioè varia solo l'elemento base costituito dal canone mensile - che può essere quello da ultimo corrisposto dal conduttore (art. 34), o quello richiesto dal locatore od offerto dal terzo, ovvero quello corrente di mercato (art. 69) - restando escluso qualsiasi potere discrezionale del giudice di procedere ad una liquidazione equitativa anche nel caso in cui il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione nel regime transitorio, atteso che la mera espressione sulla base del canone corrente di mercato contenuta nel settimo comma dell'art. 69 citato, non comporta alcuna differenziazione dalle altre ipotesi considerate in precedente (nelle quali il numero delle mensilità indicate dal legislatore costituisce l'importo concretamente dovuto e non l'ammontare massimo consentito).

\* *Cass. civ., sez. III, 12 agosto 1988, n. 4945, Sgrò c. Portale.*

### **m) Mutamento d'uso**

Nel caso di mutamento da parte del conduttore dell'uso pattuito, nel corso della locazione, va applicato, al momento della cessazione del rapporto di locazione, il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente (art. 80 comma 2 della L. 27 luglio 1978 n. 392), con la conseguenza che - in caso di prevalenza dell'uso commerciale con contatti diretti con il pubblico - l'indennità di cui all'art. 34 legge citata va commisurata all'intero canone corrisposto per l'immobile concesso in locazione e non già ad una parte del canone proporzionata alla sola superficie adibita all'uso commerciale predetto.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite*, 28 ottobre 1995, n. 11301, *Travaglio c. D'Acquaviva e Vavallo*.

In tema di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non è accordabile la tutela prevista dall'art. 34 legge 392/78 al conduttore che abbia unilateralmente operato un mutamento d'uso dell'immobile, tale da rendere applicabile un regime giuridico diverso, senza che il locatore ne abbia avuto conoscenza, in quanto ciò esporrebbe quest'ultimo a subire una situazione che egli non ha in alcun modo contribuito a creare, neppure con la sua inerzia consapevole.

\* *Cass. civ., sez. III*, 11 agosto 2000, n. 10723, *Interass Ass.ni Snc. c. Cardone ed altro*.

### **n) Natura del credito**

In tema di locazioni di immobile ad uso non abitativo, il credito relativo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spettante al conduttore nel caso di recesso del locatore, trattandosi di compenso rapportato al canone corrente di mercato per locali aventi le stesse caratteristiche (art. 69 L. n. 392/1978) ovvero al canone richiesto od offerto (art. 1 D.L. n. 832/1987 sostitutivo dell'art. 69 cit.) e riferito al momento in cui il recesso ha operato i suoi effetti (e cioè al sesto mese dopo il preavviso di rilascio), ha per oggetto fin dall'origine una somma di denaro e, pertanto, costituisce un credito di valuta e non di valore.

\* *Cass. civ., sez. III*, 3 novembre 1993, n. 10836, *Buttazzo c. Corona*.

### **o) Offerta**

E' sufficiente l'offerta reale dell'indennità di avviamento ai fini della procedibilità dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

\* *Pret. civ. Piacenza, ord. 12 marzo 1992, Soc. Castel c. Soc. Il Belvedere, in Arch. loc. e cond. 1992, 165*.

L'offerta banco judicis dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale giustifica il diniego di sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio.

\* *Pret. civ. Roma, ord. 6 giugno 1997, Brenci c. Martino, in Arch. loc. e cond. 1997, 662*.

### **p) Onere probatorio**

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, compete al conduttore, il quale richiama l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, la prova che il rapporto di locazione è cessato per disdetta o recesso del locatore o per altre cause diverse dall'inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o da una delle procedure previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267, trattandosi di fatto costitutivo di diritto.

\* *Cass. civ., sez. III*, 18 novembre 1994, n. 9757, *Bufali c. Pagnotta*.

In tema di corresponsione dell'indennità di avviamento, quando sia il locatore a rivestire la qualità di attore, onde ottenere l'accertamento negativo della spettanza di tale indennità al conduttore, è esclusivo onere del primo provare l'insussistenza dei presupposti del relativo diritto, a nulla rilevando che, trattandosi di prova negativa, l'adempimento di tale onere può rivelarsi, in concreto, particolarmente gravoso assolverlo.

\* *Cass. civ., sez. III*, 19 luglio 2000, n. 9491, *Silba spa c. Villa Alba srl*.

Il carattere automatico del diritto del conduttore di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392, comporta solo che il conduttore sia esonerato dalla prova della sussistenza in concreto dell'avviamento e del danno conseguente al rilascio, ma non implica che tale diritto consegua alla sola destinazione dell'immobile ad una



delle attività protette, quando manchi la prova, da fornirsi dal conduttore, che ad esse l'immobile sia stato concretamente adibito.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 maggio 1996, n. 4430, Soc. Mas c. Palomo.*

Il diritto del conduttore di un immobile non abitativo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale compete indipendentemente dalla prova in concreto dell'avviamento e della perdita, avendo il legislatore stabilito il corrispondente diritto del conduttore con una valutazione fondata sull'id quod plerumque accidit.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 giugno 1995, n. 6548, Costabile c. Palumbo.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il conduttore che chiede, in caso di recesso del locatore, la corresponsione dell'indennità di avviamento, ha l'onere di provare non solo di avere esercitato nell'immobile una delle attività per le quali la detta indennità è prevista, ma anche che l'attività stessa comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, mentre nessun dovere ha il giudice di promuovere di ufficio un siffatto accertamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 5 marzo 1990, n. 1699, Bennicelli c. Bologna.*

La norma di cui all'art. 2697 c.c., relativa alla generale disciplina dell'onere della prova in giudizio, trova applicazione, in sede di controversie insorte in tema di corresponsione dell'indennità di avviamento in favore del conduttore (art. 34 della legge n. 392 del 1978), nel senso che a quest'ultimo (che rivesta la qualità di attore) spetta il compito di provare non solo di aver esercitato, nell'immobile, una delle attività per le quali l'indennità è prevista, ma anche che la medesima comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, nessun obbligo di accertamento di ufficio gravando, in tal senso, sul giudice procedente. Se, al contrario, la qualità di attore abbia ad esser rivestita dal locatore, onde ottenere l'accertamento negativo della spettanza di tale indennità al conduttore, sarà esclusivo onere del primo provare l'insussistenza dei presupposti del relativo diritto (a nulla rilevando che, trattandosi di prova negativa, l'adempimento di tale onere può rivelarsi, in concreto, particolarmente gravoso), mentre, nella ipotesi di azione di accertamento negativa proposta dal locatore e correlativo dispiegamento di domanda riconvenzionale da parte del convenuto, ambedue le parti dovranno ritenersi gravate dall'onere di provare esaurientemente le rispettive, contrapposte pretese, con conseguente soccombenza della parte incapace di assolverlo.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 agosto 1997, n. 7282, Collodo Autotrasporti c. Collodo.*

La domanda di attribuzione dell'indennizzo suppletivo di cui al secondo comma dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978 - fondata sull'assunto che l'immobile sia stato adibito, dal proprietario, ad attività affine a quella esercitata dal conduttore uscente - presuppone l'accertamento della data di inizio dell'attività commerciale; sicché non può ritenersi soddisfatto il relativo onere probatorio attraverso la mera produzione in giudizio, da parte dell'istante, di una fotografia dello stabile che riproduca l'insegna della nuova azienda ivi ubicata, non essendo da ciò desumibile la prova della data di inizio dell'attività stessa (fissata dalla legge entro l'anno dalla cessazione del precedente esercizio).

\* *Cass. civ., sez. III, 23 maggio 1997, n. 4611, Soc. Frette c. Gorni, in Arch. loc. e cond. 1997, 611.*

#### **q) Prescrizione del credito**

Alla luce della disposizione di cui all'art. 2935 c.c., secondo la quale la prescrizione incomincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, il termine iniziale della prescrizione del credito del conduttore di immobile urbano, destinato ad uso diverso dall'abitazione, all'indennità per la perdita dell'avviamento, non può essere individuato nel momento della cessazione de iure del rapporto locativo (poiché, in tale momento, il diritto, pur già sorto, non è esercitabile in ragione della sua inesigibilità, scaturente dalla disciplina dettata dagli artt. 34 e 69 della legge n. 392 del 1978), ma coincide con il momento in cui l'immobile venga rilasciato senza il contestuale pagamento dell'indennità, poiché, solo da tale momento il credito in questione diviene esigibile.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 agosto 1997, n. 7168, Paolini c. Venturucci.*

#### **r) Presupposti**

In considerazione della chiara e imperativa previsione dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978, nonché, dal raffronto con la disciplina della legge n. 19 del 1963, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale consegue (salvo che nei soli casi tassativamente indicati dal legislatore, e cioè nelle ipotesi di

cessazione del rapporto di locazione dovuta a risoluzione per inadempimento o a disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267) automaticamente ed in misura prestabilita alla cessazione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, senza che sia necessaria la sussistenza in concreto dell'avviamento e della sua perdita o senza che rilevi la circostanza che il conduttore, successivamente alla disdetta del contratto, abbia cessato di svolgere ogni attività nell'immobile locato prima della cessazione del rapporto. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che non aveva dato rilievo alla cessazione, prima della scadenza del contratto, di ogni attività commerciale da parte della conduttrice, senza richiedere da parte di quest'ultima la prova dell'esistenza di un nesso causale tra il recesso del locatore e la cessazione dell'attività).

\* *Cass. civ., sez. III, 16 settembre 2000, n. 12279, Cappelletti c. Fall. Soc. Apollo di Torre e C. S.n.c.*

In tema di locazioni di immobili non abitativi il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale consegue direttamente al fatto che il rapporto sia cessato per la volontà del locatore e, quindi, non esplica alcuna rilevanza la circostanza che dopo l'intimazione di licenza il rilascio abbia avuto luogo spontaneamente, anziché coattivamente. Inoltre, il ritardo da parte del locatore nel corrispondere l'indennità fa sorgere nel conduttore un diritto di ritenzione dell'immobile locato fino a quel momento, ma non comporta una prorogatio del rapporto locativo dopo la sua scadenza contrattuale.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 giugno 1995, n. 6548, Costabile c. Palumbo.*

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 (per il regime ordinario) ed all'art. 69 (per il regime transitorio) della legge sull'equo canone non è dovuta (dal locatore) al conduttore che unilateralmente recede dal contratto di locazione di immobile per uso non abitativo.

\* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1993, n. 2284, Srl Sigros c. Moschetto.*

Per l'attribuzione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, che il locatore di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione è tenuto a corrispondere al conduttore in forza degli artt. 34, 35 della L. 27 luglio 1978 n. 392, è sufficiente l'anticipata cessazione del rapporto a causa del recesso del locatore, non richiedendo la norma di ulteriori condizioni e, quindi, restando irrilevante la circostanza che il conduttore estromesso abbia cessato di svolgere ogni attività prima o dopo il rilascio dell'immobile (nella specie, si trattava di un sarto che, dopo la cessazione del rapporto locativo, aveva cessato la sua attività).

\* *Cass. civ., sez. III, 10 agosto 1993, n. 8585, Paletti c. Ferranti.*

In tema di locazione di immobili urbani destinati ad uso non abitativo, il diritto alla indennità di avviamento di cui all'art. 34 della legge n. 392 del 1978 non spetta al conduttore il quale stipuli contratto di associazione in partecipazione con il titolare dell'attività svolta nell'immobile locato, in quanto costui non diventa contitolare della stessa, neppure qualora gli venga affidata la gestione interna dell'impresa, a meno che, superati i limiti di siffatti poteri gestori, sia configurabile, in presenza degli altri requisiti a tali effetti richiesti, una società di fatto.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 maggio 1999, n. 4911, Romana Gestione srl c. Borsò.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, al fine di riconoscere la sussistenza del diritto all'indennità di avviamento, non occorre accertare se dal rilascio dell'immobile il locatore riceva un vantaggio o il conduttore risenta un danno, ma occorre piuttosto stabilire se l'immobile sia stato in concreto utilizzato per lo svolgimento di attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 aprile 1995, n. 4027, Orlando A. c. Scaltriti ed altri.*

Qualora la locazione di un immobile adibito ad una delle attività contemplate nei primi due commi dell'art. 27 della L. n. 392 del 1978, in corso alla data dell'entrata in vigore della suddetta legge e non soggetta a proroga, venga a cessare convenzionalmente in data successiva a quella calcolata ai sensi dell'art. 71, il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale deve riconoscersi non alla stregua della disposizione transitoria dell'art. 69 ma di quella ordinaria dell'art. 34 della citata legge. (Nella specie si trattava della locazione di un'area destinata ad attività commerciale con contratto novennale a partire dal 1973).

\* *Cass., sez. III, 26 maggio 1989, n. 2566, Falcone c. Binetti.*

L'esercizio da parte della P.A. del diritto di prelazione previsto dall'art. 31 L. 1 giugno 1939 n. 1089 con riguardo alle alienazioni fra privati di beni con valore artistico o storico comporta l'acquisizione coattiva del

bene ed il suo assoggettamento al regime del demanio pubblico, ai sensi degli artt. 822 e 824 c.c., sicché, il suo godimento da parte di terzi non può più avvenire in base a contratti di diritto privato, ma soltanto mediante un atto avente natura di concessione. Ne discende che il rapporto di locazione concluso dal precedente proprietario dell'immobile con un terzo cessa automaticamente per effetto dell'esercizio del potere ablatorio della P.A. e che l'ex conduttore non può vantare nei confronti della P.A., che non ha mai assunto la qualità di locatore, alcun diritto che sia dipendente o collegato a tale qualità ed, in particolare, non può esercitare ex art. 34 L. 392/78 - o ex art. 69 per il periodo transitorio previsto da detta legge - l'azione diretta ad ottenere il compenso per la perdita dell'avviamento commerciale, operando tale normativa nei rapporti fra conduttore e locatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 giugno 1995, n. 7020, Finanze Stato c. Mobili Imbottiti srl.*

La corresponsione dell'indennità di avviamento di cui all'art. 34, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, non condiziona il diritto del locatore alla esecuzione del provvedimento di rilascio, ma solo l'inizio di tale esecuzione, per cui non deve necessariamente precedere la notificazione del precetto, che, come è reso palese dall'art. 479 c.p.c., è solo atto prodromico rispetto alla esecuzione, ed, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., può essere impugnato con l'opposizione alla esecuzione, prima che questa sia iniziata, solo per contestare il diritto dell'istante di procedere alla esecuzione per l'inesistenza o invalidità del titolo esecutivo o la successiva modifica o estinzione del diritto. Ne consegue che, ove non sia stata corrisposta l'indennità di avviamento, il conduttore può proporre opposizione alla esecuzione solo dopo che questa sia iniziata, e non prima, contro il precetto, che, anche se intimato anteriormente a detta corresponsione, è pienamente legittimo.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 settembre 1999, n. 9293, INA S.p.A. c. De Leo ed altra.*

Affinché, sorga a favore del conduttore il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi degli artt. 34 e 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'utilizzazione dell'immobile, nello svolgimento di attività commerciali che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, deve essere primaria e non marginale, tale cioè da caratterizzare l'immobile, perché, solo in questo modo essa oltre ad essere obiettivamente palesata, si da far assurgere l'immobile a punto di richiamo per la clientela, è idonea a realizzare quel fattore di avviamento commerciale ritenuto meritevole di tutela. Ne deriva che la indennità non spetta nel caso in cui l'immobile locato sia destinato a deposito e solo occasionalmente ad esso acceda il pubblico dei consumatori, senza che rilevi il vincolo di accessorietà funzionale eventualmente attuato dal conduttore tra il detto immobile ed altro.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 luglio 1997, n. 6269, Cora Srl c. Zuccarelli.*

Con riguardo alla cessazione, per diniego di rinnovazione, di locazioni non abitative, il diritto del conduttore a percepire l'ulteriore indennità per perdita di avviamento commerciale - prevista dall'art. 34, comma 2, L. n. 392 del 1978, qualora l'immobile venga destinato all'esercizio della medesima attività o di attività affini a quella esercitata dal conduttore uscente e ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente - è collegato all'effettivo esercizio dell'attività, non già all'intenzione manifestata dal locatore in occasione del diniego di rinnovazione del contratto (art. 29 legge cit.); con la conseguenza che l'indicato diritto sorge solo quando venga accertato che il nuovo esercizio coincida (o sia affine) a quello esercitato dal precedente conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1995, n. 4326, Trillo c. Di Blasio.*

In tema di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, il diritto all'ulteriore indennità preveduto dal comma secondo dell'art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 presuppone, quando l'esercizio non venga adibito alla stessa attività già svolta dal conduttore, che la nuova attività, oltre ad essere inclusa nella medesima tabella merceologica della precedente, sia ad essa affine e la valutazione di tale requisito, costituendo un giudizio di merito, non è sindacabile nel giudizio di legittimità se congruamente motivata.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1989, n. 4225, Gargiulo c. Pica.*

Il diritto del conduttore di un immobile non abitativo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge, nel concorso dei requisiti di legge, quando cessa de iure il rapporto locativo (nella specie, data per la quale era stata intimata e convalidata la licenza) con la conseguenza che per il riconoscimento di tale diritto deve aversi riguardo all'attività esercitata dal conduttore in tale momento.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 giugno 1995, n. 6548, Costabile c. Palumbo.*

Il conduttore al quale sia stato comunicato dal locatore preavviso della volontà di recesso dal contratto di locazione per uso non abitativo (nella specie, soggetto a regime transitorio) per le esigenze di ristrutturazione dell'immobile indicate dall'art. 29 lett. d) della legge sull'equo canone, in relazione alle quali risulta rilasciata la licenza o concessione solo in data successiva a quella della predetta comunicazione, ha diritto alla indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nell'ammontare determinato con riferimento alla data della licenza o concessione, dato che solo da quel momento si sono realizzate le condizioni del recesso.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 ottobre 1991, n. 10761, Di Pino c. Luciani.*

L'art. 9 della L. 21 febbraio 1989, n. 61, che, integrando l'art. 34 della legge sull'equo canone, consente l'esecuzione del provvedimento di rilascio di immobile locato per uso non abitativo anche se sia ancora pendente il giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale quando il locatore abbia corrisposto, salvo conguaglio, l'importo indicato dal conduttore o, in difetto, da lui offerto o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, deve ritenersi applicabile anche alle locazioni in regime transitorio regolate dall'art. 69 della citata legge sull'equo canone, per le quali è prevista la medesima procedura esecutiva di rilascio, in relazione alla quale, operando il pagamento dell'indennità di avviamento come condizione di procedibilità dell'azione esecutiva, ricorre l'esigenza, comune alle locazioni in regime ordinario ed a quelle in regime transitorio, di impedire che il giudizio di determinazione dell'indennità di avviamento possa essere strumentalmente utilizzato per ritardare l'esecuzione del provvedimento di rilascio.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 1992, n. 11415, Dello Iacono c. Simoncini.*

Nel giudizio di risoluzione del rapporto di locazione di un immobile ad uso non abitativo, le obbligazioni di pagamento delle indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e quella di rilascio dell'immobile sono fra loro in rapporto di reciproca dipendenza in quanto ciascuna prestazione è inesigibile in difetto di contemporaneo adempimento dell'altra, con la conseguenza che la legge, subordinando il rilascio dell'immobile al pagamento dell'indennità, specularmente condiziona il pagamento dell'indennità al rilascio e instaura così tra le due obbligazioni una interdipendenza che costituisce fondamento per un'eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 c.c. o per un'eccezione alla stessa assimilabile.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 2001, n. 580, Codicè c. Castaldo, in Arch. loc. e cond. 2001, 285.*

Perché sorga il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392 occorre che vi sia il rilascio dell'immobile locato, il quale è il fatto causativo della perdita dell'avviamento. Se alla cessazione del rapporto locatizio non si accompagna il rilascio del locale e quindi l'attività economica ivi svolta continua ad esservi esercitata, non vi può essere perdita di avviamento e quindi pregiudizio economico da compensare, sia pure con quel particolare meccanismo automatico introdotto dalla legge n. 392 del 1978. (La Corte ha affermato il principio in un caso in cui la cessazione del rapporto di locazione conseguiva all'acquisto in proprietà da parte del conduttore dell'immobile, a seguito della prelazione).

\* *Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2001, n. 339, Maogima Sas c. Kuwait Petroleum Italia Spa.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, qualora la data di rilascio ricada nella sospensione dell'esecuzione prevista dall'art. 7 D.L. n. 551 del 1988, conv. nella L. n. 61 del 1989, il conduttore è tenuto, per tutto il periodo di operatività della predetta sospensione, a corrispondere al locatore l'indennità di occupazione, nella misura prevista dal comma 2 del citato art. 7, a nulla rilevando che non gli sia ancora stata corrisposta, o offerta, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, spettantegli a norma dell'art. 34, L. n. 392 del 1978, in quanto, nell'indicato periodo di sospensione, il provvedimento di rilascio non è eseguibile per cause diverse e indipendenti dalla mancata corresponsione dell'indennità per perdita di avviamento, con la conseguenza che, durante il periodo medesimo non può ritenersi gravante sul locatore l'onere di corrispondere la stessa.

\* *Cass. civ., sez. III, 30 marzo 1995, n. 3813, Di Mauro c. Oberti.*

In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, il rilascio dell'immobile da parte del conduttore a seguito di diniego di rinnovo alla prima scadenza a norma dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non comporta a carico di questi il venir meno del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nella ricorrenza degli altri presupposti della stessa, ancorché, la disdetta intimata dal locatore debba considerarsi nulla e priva di effetti (per mancanza, nella specie, di uno specifico motivo di diniego, essendo state richiamate in essa tutte le ipotesi di utilizzazione dell'immobile elencate nel citato art. 29)

giacché, in tale ipotesi il rilascio non può essere ricondotto al mutuo consenso del locatore e del conduttore in ordine alla cessazione della locazione, costituendo la disdetta, ancorché, nulla, estrinsecazione di una unilaterale iniziativa dello stesso locatore, cui soltanto è imputabile la conclusione del rapporto.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 1997, n. 1230, Pirani c. Immobiliare Giove Sas.*

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale consegue direttamente al fatto che il rapporto sia cessato per volontà del locatore, restando irrilevante la circostanza che la concreta utilizzazione dell'immobile locato sia venuta meno con largo anticipo rispetto alla riconsegna dello stesso. (Nel caso di specie, pur essendo la risoluzione del contratto formalmente dipesa dalla disdetta del conduttore, la facoltà di recesso anticipato era tuttavia convenzionalmente attribuita, stante la volontà manifestata dal locatore in una transazione di non continuare la locazione oltre una certa scadenza).

\* *Pret. civ. Perugia, sez. dist. Foligno, 14 dicembre 1998, n. 59, Tabarrini ed altra c. Brunori.*

La nuova attività intrapresa nell'immobile va considerata affine a quella esercitata dal conduttore uscente ogni qualvolta essa si avvantaggia comunque dell'avviamento prodotto da quest'ultimo, ancorché soltanto in parte; quando sfrutta, cioè, la potenzialità economica sviluppata dall'esercizio precedente intesa come attitudine a produrre con il suo funzionamento un profitto maggiore di quello che il gestore potrebbe ricavare dai singoli beni che lo compongono, tenuto conto anche della acquisita capacità di attirare clienti.

\* *Pret. civ. Ravenna, 18 giugno 1982, n. 259, Sabbioni c. Ricci Maccarini e altro.*

L'indennità per la perdita dell'avviamento, di cui agli artt. 34 e 69 legge n. 392/1978, spetta al conduttore, in presenza degli altri requisiti richiesti, quando costui sia indotto a rilasciare l'immobile su iniziativa del locatore, anche se non sia stato emesso nei suoi confronti un provvedimento giudiziale di condanna al rilascio. (Nella specie, è stato riconosciuto il diritto al conduttore che, ricevuta dal locatore la disdetta del contratto e convenuto in giudizio per la convalida dell'intimazione di sfratto, aveva poi rilasciato l'immobile volontariamente nelle more del processo).

\* *Pret. civ. Milano, 9 maggio 1985, Communication Service Srl c. Betti.*

Tenuto conto della ratio delle disposizioni degli artt. 34 e 69 L. n. 392/1978 che prevedono il diritto del conduttore di immobile non abitativo alla corresponsione di una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in caso di cessazione del rapporto di locazione, il predetto diritto va riconosciuto soltanto a chi è contemporaneamente titolare del rapporto di locazione - conduzione da cui il diritto stesso trae origine e dell'attività esecutiva esercitata nell'immobile oggetto della locazione. Pertanto, qualora l'attività di impresa nell'immobile locato sia esercitata da un soggetto diverso dal conduttore (nella specie, da una società di capitali costituita dal conduttore stesso, non succedutagli però nella conduzione dell'immobile), il diritto all'indennità di avviamento non spetta né, al primo di tali soggetti, perché, privo della qualità di conduttore nel rapporto di locazione cessato, né, al secondo, perché, non esercente nell'immobile l'attività eventualmente tutelata attraverso l'indennità in questione.

\* *Pret. civ. Milano, 11 novembre 1987, n. 3371, Pastori c. Vima Spa.*

### **s) Procedimento cautelare**

Poiché la legge 392/1978 consente al giudice di emettere provvedimenti urgenti in corso di causa ma non appresta alcun strumento diretto a consentire l'esecuzione di un'ordinanza di rilascio, può adottarsi il rimedio rituale previsto nell'art. 700 c.p.c. ai fini della determinazione dell'indennità dovuta al conduttore e quindi dell'esecuzione del provvedimento di rilascio.

\* *Pret. civ. Roma, ord. 29 dicembre 1980, Pollini c. Pagnotta.*

### **t) Recesso anticipato**

Nel caso in cui il locatore abbia, ai sensi dell'art. 69 della legge sull'equo canone (ovvero ai sensi dell'art. 34 per il regime non transitorio), comunicato al conduttore la propria intenzione di non procedere al rinnovo della locazione alla scadenza, il rilascio anticipato da parte del conduttore non può essere considerato come un recesso anticipato dal contratto con conseguente perdita del diritto alla indennità per l'avviamento commerciale, poiché quest'ultima compete al conduttore per il solo fatto che il locatore abbia assunto l'iniziativa di non proseguire la locazione, stante l'esigenza del conduttore di reperire comunque una

sistemazione alternativa, collegata a situazioni che non necessariamente coincidano con il termine finale del rapporto locativo.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 marzo 1998, n. 2485, Di Benedetto ed altro c. Romeo.*

#### **u) Rinuncia**

La rinuncia del conduttore all'indennità di avviamento commerciale non è nulla ai sensi dell'art. 79 della 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.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 marzo 1991, n. 2945, Riglione c. Consoli.*

La rinuncia da parte del conduttore all'indennità di avviamento contenuta in una transazione è valida, non rientrando nella previsione di cui all'art. 79 della legge n. 392/1978, nè ad alcunché, rileva che essa non sia stata raggiunta avanti al giudice.

\* *Corte app. civ. Brescia, 8 gennaio 1986, Vailati c. Dasti.*

#### **v) Risarcimento del danno**

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, disciplinate dagli artt. 27 e 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 e, in regime transitorio, dagli artt. 69, 71 e 73 della stessa legge, scaduto il contratto, il conduttore che rifiuta la restituzione dell'immobile in attesa di ricevere dal locatore il pagamento dell'indennità per l'avviamento a lui dovuta, è obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto, ma solo di questo.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 15 novembre 2000, n. 1177, Pascucci c. Zanobbi ed altri, in Arch. loc. e cond. 2001, 70.*

#### **w) Sublocazione**

Nell'ipotesi di sublocazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, alla cessazione della locazione e, quindi, della sublocazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dagli artt. 34 e 69 della legge n. 392 del 1978, a differenza della prelazione regolata dall'art. 38 della legge medesima, che spetta solo al subconduttore, compete nei confronti del locatore al conduttore e non al subconduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 24 gennaio 1994, n. 692, Ranieri c. Immobiliare Otto Srl.*

Nell'ipotesi di sublocazione di immobile urbano ad uso non abitativo, alla cessazione della locazione e, quindi, della sublocazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dagli artt. 34 e 69 legge 27 luglio 1978 n. 392, compete al conduttore sublocatore nei confronti del locatore ed al subconduttore nei confronti del sublocatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 1997, n. 9677, Vata ed altri c. Vivese.*

Nell'ipotesi di sublocazione di immobile urbano adibito ad uso non abitativo, alla cessazione della locazione e quindi della sublocazione l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dagli artt. 34 e 69 della legge sull'equo canone, compete al conduttore-sublocatore nei confronti del locatore e al subconduttore nei confronti del sublocatore medesimo.

\* *Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1993, n. 6935, Tiberino Srl c. Tomal Srl.*

Nell'ipotesi di cessazione del rapporto locativo concernente immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, con riguardo alle finalità perseguite con la previsione dell'indennità di avviamento, che sono quella di ristorare il conduttore del subito pregiudizio (anche se stabilito presuntivamente dal legislatore secondo l'id quod plerumque accidit) e quella di porre un deterrente per evitare la cessazione dei rapporti locativi concernenti le imprese, l'indennità medesima compete esclusivamente a colui che gode l'immobile nel momento in cui cessa la locazione. Conseguentemente il conduttore che abbia sublocato l'immobile ad un terzo, il quale vi svolga una delle attività indicate nei nn. 1 e 2 dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, non può pretendere dal proprio locatore, a titolo personale e diretto, l'indennità prevista dall'art. 34 della richiamata legge, che spetta esclusivamente al subconduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1986, n. 2617, Salvatore c. Soc. Singer.*

Qualora il subconduttore di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione richieda l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - alternativamente o cumulativamente - sia al locatore che al sublocatore, si determina non una situazione di causa inscindibile con pluralità di parti in veste di litisconsorti necessari, bensì di litisconsorzio passivo facoltativo. Conseguentemente, qualora la domanda venga accolta nei confronti di uno solo dei convenuti - restando l'altro assolto - si verifica una implicita separazione delle cause originariamente connesse e, ove sia impugnata una sola delle statuizioni, il giudice dell'appello non è tenuto a disporre la integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c. nei confronti della parte destinataria della decisione non impugnata.

\* *Cass. civ., sez. III, 8 gennaio 1987, n. 26, Soc. Erko c. Soc. Rimafer.*

#### **x) Tentativo obbligatorio di conciliazione**

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, la domanda di determinazione dell'indennità di avviamento non deve essere preceduta dal tentativo obbligatorio di conciliazione, di cui agli artt. 43 e 44 della L. n. 392/1978, richiesto soltanto per le cause relative alla determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 agosto 1990, n. 8488, De Luca c. Arseni.*

#### **y) Vendita dell'immobile**

La vendita di un immobile - una volta esauritasi la locazione e pur continuando il conduttore ad occupare la res - non comporta la sostituzione del compratore al venditore nell'obbligo derivante dal contratto di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ormai definitivamente maturata in favore del conduttore.

\* *Pret. civ. Pietrasanta, 31 ottobre 1989, Pio Istituto c. Snc La Costa Marmi.*

Il valore di avviamento - inteso nella sua preminente significazione di clientela - può essere oggetto di autonomi (rispetto alla cessione di azienda) accordi e contrattazioni nei diretti rapporti tra successivi conduttori dello stesso immobile commerciale.

\* *Trib. civ. Bologna, 29 marzo 1986, Srl Caniglia di Grali c. Srl Parisotto.*

### **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [\*\*Banche dati CONFEDILIZIA\*\*](#).