

30 gennaio 2021 13:04

Il Condominio. Indennità per la perdita di avviamento, che cos'è?

di [Laura Cecchini](#)

Inquadramento normativo e disciplina

Nell'ambito delle cosiddette locazioni commerciali l'art. 34 Legge n.392/1978 rubricato "Indennità per la perdita dell'avviamento" disciplina la fattispecie che si presenta nel caso in cui il locatore manifesti al conduttore la determinazione di cessare il rapporto in essere prima della scadenza naturale del contratto e senza che sussista alcun inadempimento di quest'ultimo alle obbligazioni sullo stesso facenti carico da contratto.

In concreto, la citata norma dispone e riconosce il diritto del conduttore a ricevere una indennità dal locatore <In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dello articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità>.

Per maggiore comprensione, è opportuno ricordare, stante il richiamo all'art. 27 Legge n.392/1978, che la disciplina della locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione attiene e comprende le attività industriali, commerciali artigianali e di interesse turistico che comportano contatto diretto con il pubblico e/o consumatori.

Posto l'inquadramento normativo dell'istituto oggetto di approfondimento, è confacente esplicitare e commentare la ratio della norma inerente l'indennità di avviamento e l'interesse che intende tutelare.

In proposito, è ulteriormente appropriato chiarire come detta indennità sia stata prevista in favore del conduttore nell'ipotesi in cui questi debba consegnare, come abbiamo detto, l'immobile in cui svolge la propria attività prima della scadenza convenzionale del contratto e senza che nei di lui confronti possa essere svolta alcuna censura.

A conferma, in una recente pronuncia, i Giudici di Piazza Cavour hanno ribadito che <L'indennità di avviamento commerciale è dovuta al conduttore purché la cessazione del rapporto di locazione non sia stata conseguenza del recesso del medesimo ma dovuta alla volontà del locatore di ottenere la cessazione del rapporto, o di subordinarne la prosecuzione al mutamento delle condizioni economiche> (Cass. Civ. n.7015/2020).

Trattasi di aspetto dirimente a sostegno e giustificazione del riconoscimento della indennità atta a stabilire un equilibrio tra le reciproche posizioni delle parti contrattuali laddove intende porre una tutela espressa e specifica al conduttore per il pregiudizio che gli deriva dalla cessione anticipata del contratto di locazione.

Al contempo, tale esigenza di garanzia verso il conduttore è ancor più palesata dalla predeterminazione della quantificazione della misura della indennità (18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto) che, dal un lato, conferisce certezza del diritto spettante, dall'altro appare strumento teso a dissuadere il locatore dall'esercitare il suo diritto a recedere anticipatamente.

Parimenti, è doveroso sottolineare che, ai sensi dell'art. 34, comma III, Legge n.392/1978 la stessa esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma, condizione idonea a rafforzare l'obbligo e la sua concreta applicazione e rispetto da parte del locatore.

L'avviamento commerciale, presupposti

L'indennità riconosciuta per la perdita dell'avviamento commerciale di un'attività è strettamente correlata all'ubicazione dell'immobile? ove la stessa è svolta e investe, principalmente, la clientela fidelizzata proprio in considerazione della identità che si crea con il territorio in cui è ubicata.

E' noto e di indubbia evidenza, inoltre, che nelle locazioni commerciali vi sia un investimento del conduttore per interventi ed opere nell'immobile atto a renderlo idoneo e consono alla attività che ivi sarà aperta per cui la cessazione anticipata del contratto comporta anche la necessità di reperire un'altra collocazione che oltre alla potenziale e verosimile perdita della clientela abituale, acquisita negli anni, richiederà anche spese e costi per l'adeguamento in altro locale della medesima attività.

L'avviamento commerciale, nella ipotesi in esame riferita esclusivamente alla indennità, attende al profilo afferente alla operosità che con l'attività esercitata è stata realizzata e sviluppata dal conduttore nell'immobile locato, che determina ragionevolmente un incremento di valore dello stesso dato - appunto - dalla clientela.

Sul punto, relativamente al presupposto necessario ed indefettibile per il sorgere del diritto alla indennità dell'avviamento commerciale, la Giurisprudenza di merito ha evidenziato che <In tema di avviamento commerciale, il conduttore di un immobile utilizzato per uso diverso da quello abitativo, in tanto può rivendicare, alla cessazione del rapporto, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto provi che il locale costituiva luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, luogo da sè solo idoneo ad esercitare un richiamo su un pubblico indifferenziato di utenti, sì da essere esso stesso collettore di clientela e fattore locale di avviamento> (Tribunale Trieste, 27/01/2020, n.69).

Ed invero, proprio in virtù del necessario presupposto dei rapporti diretti con il pubblico, l'art. 35 Legge n.392/1978 esclude il sorgere del diritto all'indennità qualora non vi siano o, comunque ed in ogni caso, nelle aree già attrezzate, quali stazioni, aeroporti, aree di servizio sino al centro commerciale, in cui la clientela è riferibile alla struttura commerciale, in cui la clientela è riferibile alla struttura nella quale sono collocati i fondi per cui la medesima è un riflesso di detta organizzazione e non può essere ricondotta alla attività autonoma del conduttore.

La indennità suppletiva

In ultimo, per una disamina esaustiva, non possiamo certamente omettere di rappresentare che, l'art. 34, comma II, Legge n.392/1978 prevede una ulteriore indennità, corrispondente al medesimo importo previsto al comma I, a beneficio del conduttore nella ipotesi in cui l'immobile già oggetto del contratto di locazione, entro un anno dalla cessazione, venga adibito all'esercizio della stessa attività.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)