

IMPOSTE SUL REDDITO

Indennità per perdita di avviamento: il punto sulla giurisprudenza di Lucia Recchioni

Ai sensi dell'[articolo 34 L. 392/1978](#), in caso di **cessazione del rapporto di locazione di immobili ad uso non abitativo** - che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a procedura concorsuale - il conduttore ha diritto alla c.d. **“indennità per perdita di avviamento”**.

È tuttavia da precisare che, ai sensi del successivo articolo 35, tale **indennità non è dovuta** in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili:

- utilizzati per lo svolgimento di **attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori**,
- utilizzati per **l'esercizio di attività professionali**, oppure per **attività di carattere transitorio**,
- **complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici**.

Pertanto, se, ad esempio, l'immobile locato è adibito a **deposito** da parte del conduttore (che continua ad avere il punto vendita, e quindi i contatti con il pubblico, in un altro immobile), l'indennità per perdita dell'avviamento **non è dovuta**.

Tra l'altro l'espressione **“utenti e consumatori”** è stata sovente interpretata, dai Giudici, in maniera restrittiva, sicché non è stata considerata dovuta l'indennità per perdita di avviamento nel caso di **attività svolte all'ingrosso**, che, quindi, comportano contatti diretti con altri commercianti e non con i consumatori finali.

Non è stata ritenuta parimenti dovuta l'indennità per perdita dell'avviamento nel caso in cui l'eventuale attività svolta nell'immobile che comporta il contatto con il pubblico **non sia prevalente** rispetto alle altre attività esercitate nello stesso immobile.

D'altra parte, però, nel caso in cui l'immobile sia stato utilizzato **in parte come deposito ed in parte per lo svolgimento di attività comportante contatto diretto con il pubblico** **“l'indennità va commisurata all'intero canone (corrisposto, di mercato, richiesto dal locatore ed offerto dal terzo) per l'immobile concesso in locazione e non già ad una parte del canone proporzionata alla sola superficie adibita all'uso commerciale”** (**Corte di Cassazione, 31/05/2005, n. 11596**).

Stante tutto quanto appena precisato, pare quindi **opportuno stabilire, nel contratto** di locazione ad uso non abitativo, **quale uso il conduttore intende fare dell'immobile**, e, quindi, se

sussistono i presupposti per la spettanza della c.d. *“indennità per perdita dell'avviamento”*.

Nel caso in cui, invece, l'attività comporti un contatto con il pubblico solo a seguito di una **modifica della destinazione dei locali, successiva alla stipula del contratto**, il locatore, venuto a conoscenza dell'uso diverso dell'immobile fatto dal conduttore, potrà chiedere la **risoluzione del contratto entro tre mesi**, decorsi i quali al contratto si applicherà il regime giuridico corrispondente all'**uso effettivo dell'immobile**.

Ed infatti, *“qualora sia contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al conduttore che invochi il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non è sufficiente dimostrare che, nonostante il tenore delle clausole contrattuali, nell'immobile è stata svolta un'attività comportante detto contatto, essendo anche necessario che egli provi che sia decorso il termine di tre mesi dalla data in cui il locatore ha avuto conoscenza dell'uso pattuito, ai sensi del citato art. 80 (così la sentenza 2 ottobre 1998, n. 9789)”* ([Corte di Cassazione, 31/05/2017, n. 13705](#)).

In caso di successivo giudizio è infatti in ogni caso **il conduttore a dover provare** *“che il locale costituiva luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, luogo da sé 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”* ([Corte di Cassazione, 13/10/2016, n. 20645](#)).

Ferma la necessità di provare l'utilizzo dell'immobile, **non ricade invece sul conduttore l'onere di provare l'effettivo danno subito**, essendo l'indennità dovuta indipendentemente dall'esistenza e dalla misura dell'avviamento: è stata infatti ritenuta *“manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 69, comma 6 per contrasto con l'art. 3 Cost. e art. 42 Cost., commi 2 e 3, nella parte in cui non condiziona il diritto alla indennità dovuta al conduttore alla effettiva esistenza di un danno conseguente al rilascio dell'immobile”* ([Corte di Cassazione, 12/05/2017, n. 11770](#)).

Essendo quindi l'indennità per perdita di avviamento determinata dalla legge - in misura pari a 21 mensilità di canone (per le attività alberghiere) e 18 mensilità (per le altre attività) – **non può essere prevista contrattualmente né una diversa misura, né una rinuncia da parte del conduttore**.

È tuttavia consentita, in occasione di un'eventuale **transazione**, la **“rinuncia implicita”** all'indennità di avviamento, perché la norma di legge *“è volta ad evitare la elusione di tipo preventivo dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporsi una volta stessa che i diritti siano nati”* (Corte di Cassazione, 12/11/1986, n. 663, citata da Corte di Cassazione, 22/04/1999, n. 3984).

Si ricorda, infine, che è poi prevista dal **secondo comma** dell'[articolo 34 L. 392/1978](#) la corresponsione di un'**ulteriore indennità**, nel caso in cui l'immobile, entro un anno dalla

cessazione dell'attività, venga da chiunque adibito **all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica** che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente.

Giova su quest'ultimo punto precisare che, pur essendo state **successivamente abrogate** le c.d. **"tabelle merceologiche"**, le stesse sono state, per effetto del rinvio recepite e "cristallizzate" all'interno della norma, ragion per cui sono ancora oggi **pienamente valide ed efficaci** ([Corte di Cassazione, 28/02/2017, n. 5039](#)).

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE: ASPETTI CIVILISTICI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)