

# Affitto a uso commerciale: l'indennità di avviamento



*Il conduttore non è tenuto a rilasciare l'immobile avuto in affitto per locazione a uso commerciale se prima non riceve l'indennità di avviamento.*

Chi dà in affitto un locale a uso commerciale deve corrispondere al conduttore, alla scadenza del contratto, il cosiddetto **avviamento**: un'indennità dovuta cioè per la perdita di clientela procurata a chi, per molti anni, ha avuto in quella sede il contatto diretto con il pubblico. Ma le condizioni affinché il proprietario dell'immobile sia tenuto al versamento di tale somma sono numerose e cercheremo di elencarle qui di seguito. Con una importante precisazione fornita pochi giorni fa dalla Cassazione **[1]**: intanto il titolare del locale può esigere che il conduttore lasci l'immobile in quanto questi gli abbia già pagato l'avviamento. Ma procediamo con ordine e vediamo, come funziona, in caso di **affitto a uso commerciale, l'indennità di avviamento commerciale**.

# Quando scatta l'indennità di avviamento commerciale?

L'obbligo di pagare l'indennità di avviamento scatta solo se la **locazione cessa per volontà del locatore**. Quindi se è il conduttore, alla scadenza del contratto, a dare disdetta questi non ha diritto all'avviamento. Invece, se la disdetta viene data dal locatore, questi deve pagare l'importo previsto per legge (secondo l'ammontare che vedremo a breve). Non rileva, a tal fine, che dopo il trasferimento, il conduttore abbia deciso di cessare l'attività (o l'abbia fatto anche prima della cessazione del rapporto).

Inoltre, si ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale solo se l'attività esercitata nell'immobile sia un'**attività commerciale, industriale o artigianale** oppure di interesse turistico, anche se priva di fini di lucro.

Infine, l'indennità spetta solo a condizione che il locale sia adibito al **rapporto col pubblico o con la clientela**. Se si tratta, dunque, di una semplice sede amministrativa o di un deposito non c'è diritto all'avviamento.

# Quando non c'è l'indennità di avviamento commerciale?

L'indennità non è dovuta se:

- la locazione cessa per morosità dell'inquilino che non ha pagato il canone;
- la locazione cessa per decisione del conduttore (ad esempio per disdetta o recesso del conduttore; per trasferimento, ecc.);
- il conduttore non restituisce l'immobile e vi rimane dopo la scadenza del contratto, pur rispettando la data fissata nel provvedimento di rilascio **[2]**;
- il conduttore è privo delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività commerciali effettivamente svolte **[3]**.

La presenza di una clausola, nel contratto di locazione, in cui il conduttore dichiara di rinunciare all'indennità di avviamento non ha alcun valore, per cui a questi è dovuta comunque la somma in questione.

Non rileva il fatto che il conduttore non abbia subito un danno dalla perdita della clientela (come nel caso in cui non si sia trasferito molto distante): l'indennità è sempre dovuta. Dunque, il **locatore** non può sottrarsi al pagamento provando l'assenza del danno.

## **A quanto ammonta l'indennità di avviamento?**

L'ammontare dell'indennità è fissato per legge in **18 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto**. Tale importo non è modificabile. Per gli alberghi vigono regole diverse.

## **Quando si può sfrattare il conduttore?**

Il locatore è tenuto a corrispondere l'indennità per l'avviamento prima che l'inquilino lasci il locale. Solo dopo una seria proposta e il relativo pagamento dell'indennità il conduttore è tenuto a liberare l'immobile. Prima di tale momento, quindi, non può essere sfrattato.

La Cassazione ha precisato che il conduttore può agire per la determinazione dell'indennità e la condanna al suo pagamento, anche se non ha ancora abbandonato l'immobile. In tal caso - si legge nella sentenza - ove al momento della decisione il rilascio non sia avvenuto, il giudice di merito può e deve accogliere la richiesta di condanna al pagamento della somma determinata come dovuta, condizionando tale condanna al verificarsi del rilascio. È la stessa legge **[4]**, del resto, che subordina l'esecuzione del rilascio alla corresponsione

dell'indennità, implicando che il concreto adempimento delle due obbligazioni (salvo che il conduttore non si voglia avvalere della previsione e rilasci in corso di giudizio) debba essere contemporaneo, giustifica la condanna al pagamento come condizionata al rilascio, così ammettendo implicitamente la condanna condizionale.