



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Fitto d'azienda: che fare se l'affittuario non se ne va

Autore: Redazione | 14/10/2017



Sono proprietario di un'attività commerciale (bar). Ho il contratto di locazione per l'immobile, ho affittato la suddetta con regolare contratto di "fitto d'azienda". Per morosità, circa un anno addietro, ho risolto il contratto sopracitato con il gestore dell'azienda, ma la società imputata si rifiuta di rilasciare il locale e l'attività; di fatto occupandola

abusivamente. Continuo a versare i canoni locatizi al proprietario dell'immobile, per non divenire, me medesimo, moroso nei confronti della proprietà. Quando tornerò in possesso dell'attività, posso richiedere i canoni versati al proprietario dell'immobile? Nel lasso di tempo in cui l'azienda è stata occupata abusivamente, io non ho avuto il godimento del bene locato, nonostante versassi i canoni, contrariamente il proprietario dell'edificio non ha intrapreso alcuna iniziativa atta al rilascio dell'immobile o un contributo economico per tale scopo. Secondo il mio parere, il proprietario dell'immobile dovrà richiedere, alla società occupante, i danni e/o i canoni maturandi e regressi, per il possesso illegittimo.

Per poter rispondere con più cognizione di **causa**, occorrerebbe avere **copia** del **contratto** di **locazione** sottoscritto tra il lettore e il **proprietario** dell'**immobile**. Tuttavia, da quello che si legge, si può dire che i rapporti tra la **società** morosa e il lettore, e tra quest'ultimo e la **proprietà** dell'**immobile** sono due **obbligazioni** distinte e separate. Pertanto, il proprietario dell'immobile non potrà rispondere delle **condotte** abusive tenute dalla società morosa, poiché quest'ultima ha avuto un **rapporto** contrattuale solo ed esclusivamente con il lettore. E così, il proprietario ha **diritto** di **rivalsa** solo nei confronti del lettore, senza poter eccepire nulla nei confronti della società che attualmente occupa abusivamente quell'immobile, in quanto terza ed estranea a qualsiasi rapporto con il proprietario. Tuttavia, al lettore è riconosciuta per **legge** la possibilità di ottenere i **canoni** che la società abusiva non ha pagato, fino a quando la stessa non rilascerà effettivamente l'immobile. Difatti, l'**articolo** 1591 del **codice** civile prevede che il **conduttore** in mora a restituire la cosa (in questo caso la società morosa) è tenuto a dare al **locatore** (in questo caso il lettore) il **corrispettivo** convenuto fino alla riconsegna, salvo l'**obbligo** di risarcire il maggior **danno**.

Conseguentemente, una volta che la società morosa rilascerà formalmente l'immobile (con **verbale** di **consegna** chiavi debitamente sottoscritto), il lettore potrà agire giudizialmente per ottenere il **pagamento** dei canoni non versati fino al giorno del **rilascio**, oltre l'eventuale **risarcimento** dei **danni** subiti per il mancato **godimento** del **bene** affittato. Non resta, quindi, al lettore che costringere la società morosa a rilasciare l'immobile con tutti gli strumenti che la legge riconosce al locatore (in questo caso, avendo un'**ordinanza** di **sfratto**, da quanto si deduce, potrà con l'**ufficiale giudiziario** riacquisire il **possesso** del

bene); dopodiché, riottenuto l'immobile e verificati gli eventuali danni presenti al suo interno, potrà intentare una causa nei confronti dell'**affittuario** moroso, per ottenere sia le **locazioni** arretrate, che il **risarcimento** dei danni, sia materiali (dell'edificio), che da mancato **guadagno** (per l'**indisponibilità** del bene).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Salvatore Cirilla***