

Indennità per perdita di avviamento al conduttore anche se cessa l'attività

È dovuta l'indennità pari a 18 mensilità in caso di risoluzione del contratto anche se il locatario cessa l'attività commerciale: risarcimento commisurato alla durata potenziale del contratto se l'immobile non era idoneo all'uso destinato.

Il conduttore di un immobile a uso commerciale ha diritto a percepire l'**indennità per perdita di avviamento** anche se dopo il recesso dal contratto di locazione cessa la propria attività commerciale. In tali casi, l'entità dell'indennizzo deve essere proporzionata alla **durata potenziale del contratto** se il contratto si è sciolto per volontà dell'autorità in quanto non idoneo all'uso.

Lo ha chiarito la terza sezione civile della Cassazione **[1]**.

La vicenda

Per comprendere la sentenza, è bene partire dai fatti.

Un soggetto aveva preso in locazione un locale che, pur essendo accatastato come negozio, aveva avuto la licenza come magazzino; per questo motivo, il conduttore era stato multato e gli era stata notificata un'ordinanza di cessazione dell'attività. Così, era iniziato un contenzioso in cui l'inquilino aveva chiesto il risarcimento del danno al proprietario dell'immobile. I giudici di secondo grado, hanno accolto la domanda di indennizzo, dichiarando la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore. Quest'ultimo, così, è stato condannato a restituire i canoni già percepiti e a versare **diciotto mensilità a titolo di indennità** per la perdita dell'avviamento.

La Cassazione, nel confermare la pronuncia di appello, ha aggiunto che, in ogni caso, il diritto all'indennità per la perdita di avviamento commerciale scatta già solo alla **cessazione del rapporto di locazione**: non rileva che, dopo la disdetta o il recesso, il conduttore abbia cessato di svolgere la propria attività.