



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Indennità di avviamento commerciale: ultime sentenze

Autore: Redazione | 10/05/2020



Leggi le ultime sentenze su: indennità di avviamento commerciale; cessazione dei rapporti di locazione commerciale; rinuncia preventiva del conduttore al diritto all'indennità di avviamento; avviamento commerciale; obbligazione del conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza.

Indennità di avviamento commerciale

In tema di indennità di avviamento commerciale, tale istituto vuole favorire il conduttore che ha ubicato la propria attività produttiva nel luogo oggetto di locazione al fine di fungere da deterrente alla cessazione dei rapporti di locazione commerciale.

Lo scopo è quello di preservare e conservare le imprese “il cui avviamento sia strettamente collegato all’ubicazione dell’immobile”, cercando da un lato di dissuadere i contraenti a far cessare il rapporto e dall’altro di rendere più agevole la ripresa dell’attività in altro luogo. In altre parole si è inteso facilitare il conduttore che subisce un pregiudizio per lo spostamento dell’attività che ha determinato il venir meno della clientela abituale.

Tribunale Roma sez. VI, 25/02/2019, n.4416

L’indennità di avviamento per alcuni locali

In relazione ad un **contratto di locazione per uso non abitativo** stipulato da un istituto di assicurazione, l’indennità di avviamento commerciale prevista dall’art. 34 della legge n. 392 del 1978 spetta all’imprenditore, anche nel caso in cui il locale sia utilizzato – per previsione contrattuale – per una attività comportanti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e consumatori, svolta non direttamente ad opera dell’imprenditore, ma da parte di suoi rappresentanti, o di soggetti che comunque operano per suo conto.

(Nel caso di specie, la S.C. ha confermato sul punto la sentenza di merito che aveva ritenuto spettante ad una **impresa assicuratrice** l’indennità di avviamento per alcuni locali da essa condotti in locazione, all’interno dei quali operava una agenzia della impresa stessa).

Cassazione civile sez. III, 06/05/2003, n.6876

La disdetta intempestiva del contratto da

parte del locatore

La disdetta, da parte del locatore, del contratto di locazione che sia intempestiva per la scadenza contrattuale ivi indicata produce validamente e da subito l'effetto di fare cessare il contratto alla scadenza immediatamente successiva; pertanto, da un lato non elide tale effetto la mera inerzia del locatore, successiva alla scadenza per la quale la disdetta era intempestiva e quand'anche accompagnata dalla mera protrazione della **percezione del canone**, né, dall'altro lato, per potersene egli valere gli necessita un'esplicita manifestazione di volontà in tal senso; ne consegue che il locatario che rilasci l'immobile alla scadenza successiva a quella per la quale era stata tardivamente intimata la disdetta non può dirsi, ai fini dell'esclusione del suo **diritto all'indennità di avviamento commerciale**, avere rilasciato l'immobile per iniziativa unilaterale sua propria ovvero spontanea, ma appunto in dipendenza della disdetta validamente intimata per la scadenza successiva.

Cassazione civile sez. VI, 22/05/2018, n.12607

Indennità di avviamento e godimento dell'immobile

L'indennità di avviamento commerciale spetta a chi, al momento della scadenza locativa, sia nel concreto ed effettivo godimento del bene come conduttore, esercitando nello stesso quella attività commerciale al contatto con il pubblico che legittima il sorgere del credito indennitario.

Cassazione civile sez. VI, 19/09/2016, n.18346

Rifiuto del conduttore dell'offerta di pagamento del locatore

In base ai principi di buona fede e di cooperazione del creditore all'adempimento da parte del debitore, non è legittimo il **comportamento del conduttore** che rifiuti senza alcuna giustificazione o sulla base di generiche considerazioni la restituzione di un immobile a fronte di una seria e precisa offerta, ancorché non formale, da parte del locatore, di adempiere la sua obbligazione di corrispondere

l'indennità di avviamento commerciale.

(Nella fattispecie, la S.C. ha ritenuto contrario a buona fede e ingiustificato il rifiuto, da parte del conduttore, di ricevere il pagamento dell'indennità tramite assegno circolare).

Cassazione civile sez. III, 15/11/2017, n.26950

Previsione di un canone inferiore a quello originariamente concordato

In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libera determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, ivi compreso quello alla corresponsione dell'**indennità di avviamento commerciale**.

Cassazione civile sez. III, 29/04/2015, n.8705

Interessi sulla somma dovuta a titolo di indennità di avviamento

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciale, l'obbligazione gravante sul conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza e l'obbligazione gravante sul locatore di corrispondergli l'indennità di avviamento commerciale sono legate da un rapporto di **reciproca dipendenza**, tanto che ciascuna delle prestazioni non è esigibile in mancanza dell'adempimento, o dell'offerta di adempimento dell'altra. Ne consegue che gli interessi sulla somma dovuta a titolo di indennità di avviamento commerciale non iniziano a decorrere finché non è avvenuto il **rilascio dell'immobile**.

Cassazione civile sez. III, 25/02/2014, n.4443

Obbligazione del locatore di corrispondere l'indennità di avviamento

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciale, l'obbligazione incombente sul conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza e l'obbligazione gravante sul locatore di corrispondergli l'indennità di avviamento commerciale sono legate da un rapporto di reciproca dipendenza, tanto che ciascuna delle prestazioni non è esigibile in mancanza dell'adempimento, o dell'offerta di adempimento dell'altra. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto desumibile dalla proposizione della domanda riconvenzionale di pagamento dell'indennità di avviamento l'implicita formulazione della relativa eccezione di inadempimento).

Cassazione civile sez. III, 02/09/2009, n.19083

Clausola di rinuncia all'indennità di avviamento commerciale

È nulla la clausola di rinuncia all'indennità di avviamento commerciale contenuta in un contratto di sublocazione in presenza di un collegamento funzionale tra quest'ultimo ed un contratto di agenzia che già contenga la previsione dell'indennità di fine rapporto, non sussistendo né identità di "ratio" né coincidenza di effetti tra le due indennità.

Cassazione civile sez. III, 12/07/2005, n.14611

Rinuncia del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale

In tema di **locazione di immobile ad uso non abitativo**, vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 l. n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del

conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale.

Pertanto la **rinunzia preventiva da parte del conduttore** ad uno dei predetti diritti deve trovare il suo corrispettivo sinallagmatico all'interno del contratto stesso di locazione.

(Nella specie, relativa al collegamento negoziale tra un contratto di locazione e un contratto di agenzia, la S.C., nel confermare la sentenza di merito che aveva escluso la **validità della clausola** con la quale il subconduttore aveva rinunciato al diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ha negato che tale rinunzia fosse compensata dalla indennità di fine rapporto di agenzia, indennità che trova la sua fonte in un rapporto contrattuale esterno a quello di locazione e che non può compensare la rottura dell'equilibrio sinallagmatico interno del **contratto di locazione** come voluto dal legislatore).

Cassazione civile sez. III, 12/07/2005, n.14611

Mancata corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale

Il conduttore di un immobile urbano adibito ad uso diverso da quello abitativo al quale, alla cessazione del rapporto, non sia stata corrisposta l'indennità di avviamento commerciale di cui all'art. 34 della legge n. 392 del 1978 non ha un mero **diritto di ritenzione dell'immobile**, ma può legittimamente proseguire ad esercitare nell'immobile l'attività economica per la quale lo aveva preso in locazione, dietro pagamento del solo corrispettivo convenuto per la locazione.

Cassazione civile sez. III, 27/09/2004, n.19322

Entità della indennità di avviamento commerciale dovuta al conduttore

In tema di esecuzione del provvedimento, ottenuto dal locatore, di rilascio di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione, poiché il comma 4 dell'art. 34 l. 27 luglio 1978 n. 392, introdotto dall'art. 9 d.l. 30 dicembre 1988 n. 551 (conv. in l.

21 febbraio 1989 n. 61, contenente misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative) è correlato ed integrativo del comma 3 del medesimo articolo, in caso di opposizione alla esecuzione per disaccordo tra le parti in ordine alla entità della indennità di avviamento commerciale dovuta al conduttore, la relativa determinazione può avvenire solo con la definizione del giudizio di merito, nel quale le parti hanno l'onere di quantificare la somma rispettivamente reclamata ed offerta, la cui corresponsione consente l'esecuzione del provvedimento di rilascio salvo conguaglio con la sentenza definitiva.

Cassazione civile sez. III, 05/03/2003, n.3267

Interessi sulla somma dovuta a titolo di indennità di avviamento commerciale

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciale, l'obbligazione gravante sul conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza e l'obbligazione gravante sul locatore di corrispondergli l'indennità di avviamento commerciale sono legate da un rapporto di reciproca dipendenza, tanto che ciascuna delle prestazioni non è esigibile in **mancanza dell'adempimento**, o dell'offerta di adempimento dell'altra; ne consegue che gli interessi sulla somma dovuta a titolo di indennità di avviamento commerciale non iniziano a decorrere finché non è avvenuto il rilascio dell'immobile.

Cassazione civile sez. III, 10/02/2003, n.1930