Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di mercoledì 30 dicembre 2015

IMPOSTE SUL REDDITO

Indennità da perdita dell'avviamento non per tutti

di **Chiara Rizzato, Sandro Cerato**

In materia di locazioni, per gli **immobili** di cui all'art. 27 della L. 392/78, adibiti cioè ad una delle attività industriali e commerciali dallo stesso contemplate, il conduttore ha diritto, secondo l'art. 34 della citata Legge, nel caso il relativo contratto si concludesse con le modalità ivi stabilite, ad una **indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto e per le attività alberghiere a 21 mensilità**. Tuttavia quest'ultima non trova applicazione in tutti i casi di svolgimento dell'attività industriale e commerciale, ma deve sottostare a determinate limitazioni, che il presente intervento è finalizzato ad approfondire, con particolare attenzione a quelle riguardanti l'attività svolta nell'immobile.

Innanzitutto il **conduttore**, come precisa la sentenza n. 2616/1986 **ha diritto a percepire l'indennità di cui all'art. 34 L. 392/78 indipendentemente dalla sussistenza in concreto dell'avviamento**. Nonostante ciò la stessa non si configura quale diritto spettante in capo a tutti i tipi di conduttori; non si può infatti non tener conto dell'attività svolta, essendo questa una condizione necessaria. Pertanto, affinché al conduttore sia attribuito tale diritto, è fondamentale, come specificato nella pronuncia della **Cassazione n. 6269/1997,** che:

- il medesimo utilizzi l'immobile, nello **svolgimento di attività commerciali** che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori;
- la stessa attività sia primaria e non marginale, tale cioè da caratterizzare l'immobile, in quanto oltre ad essere punto di richiamo per la clientela, è idonea a realizzare quel fattore di avviamento commerciale ritenuto meritevole di tutela.

L'indennità, dunque, non spetta in tutti quei casi in cui **l'immobile venga utilizzato occasionalmente dal pubblico.** Si pensi ad esempio all'utilizzo dell'immobile come deposito, tale evenienza non attribuisce il diritto all'indennità. Il concetto di **attività svolta con contatto diretto del pubblico** è enfatizzato dalla sentenza n. 11865/1998: "*l' art. 35 della L. n. 392 del 1978, nel riferirsi al **requisito dei contatti diretti con il pubblico** degli utenti e dei consumatori postula che l'immobile sia adoperato come luogo aperto alla frequentazione diretta, senza intermediazione, e strumentalmente negoziale, della generalità (originariamente) indifferenziata dei destinatari dei prodotti o dei servizi offerti*". Significativa analisi inoltre scaturisce dalla pronuncia n. 6339/1985 nella quale si pone rilievo ancora all'attività svolta e precisamente all'ambito applicativo dell'art. 2195 codice civile: "*il fatto che la L. n. 392/1978 indica per i fini dell'indennità di avviamento, solamente le **attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico**, e non anche tutte le altre attività indicate nell'art. 2195 c.c., non sta a significare l'esclusione di queste ultime dalla previsione della predetta legge, operando in proposito il richiamo normativo del cit. art. 2195 c. c. il cui ambito di applicazione è di ordine generale; pertanto spetta*

l'indennità di avviamento *ad una società assicuratrice, la cui attività comporta un contatto diretto con il pubblico degli utenti, dovendosi, nei locali adibiti ad uffici, stipulare contratti, effettuare riscossioni di premi ecc.*".

Appare logica la considerazione successiva, ovvero il ritenere che **al conduttore che richieda l'indennità spetti l'onere di provare,** non solo di avere esercitato nell'immobile una delle attività per le quali la detta indennità è prevista, ma anche che **l'attività stessa comportasse contatti diretti con il pubblico** degli utenti e dei consumatori (sentenza n. 8753/1994).

Tuttavia, sempre a rigor di logica, si ritiene opportuno affermare che le **situazioni problematiche** scaturiscano nel momento in cui nell'immobile avvenga l'esercizio, sia di attività dalle quali derivino **contatti diretti con il pubblico,** sia di altre attività, determinando quale soluzione quella prospettata dalla sentenza n. 1700/1997, ovverosia, che per la corresponsione di tale somma, è necessario che l'attività, svolta con modalità che comportino **contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori**, sia esclusiva o prevalente rispetto ad altre attività esercitate nello stesso locale.

Quindi risulta naturale chiedersi se, in sede di **predisposizione del contratto di locazione**, sia necessario specificare bene il tipo di attività svolta, nel caso di specie una attinente al contatto con il pubblico. Sul tema la sentenza n. 8231/2001 stabilisce che: "*la* ***destinazione dell'immobile****, da parte del conduttore, ad attività commerciale a diretto contatto con il pubblico, nonostante l'espressa previsione di segno contrario contenuta nel contratto di locazione, costituisce circostanza niente affatto secondaria, ma assolutamente determinante*".