

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - indennità per la perdita dell'avviamento - limiti – Corte di Cassazione Sez. 3

Attività commerciali implicanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori - Esercizio nell'immobile da parte del conduttore senza autorizzazione amministrativa - Diritto all'indennità di avviamento - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

La tutela dell'avviamento commerciale, apprestata dagli artt. 34-40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, utilizzati per un'attività commerciale comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, non può essere riconosciuta al conduttore che eserciti quell'attività senza le prescritte autorizzazioni, poiché il presupposto della tutela risiede nella liceità dell'esercizio dell'attività medesima, in quanto si fornirebbe altrimenti protezione a situazioni abusive (frustrando l'applicazione di norme imperative che regolano le attività economiche) e lo stesso scopo premiale della disciplina posta a fondamento della predetta legge, che, quanto all'avviamento ed alla prelazione, consiste nella conservazione, anche nel pubblico interesse, delle imprese considerate. (Nella specie, la S.C., confermando la sentenza impugnata, ha ritenuto, in base all'insussistenza dell'indispensabile presupposto della dedotta prelazione urbana, corretta la valutazione del giudice del merito sull'irrilevanza delle prove richieste per la dimostrazione dei requisiti ai fini del riconoscimento dell'avviamento commerciale in favore del ricorrente, rilevando, altresì, la logicità dell'esclusione dell'ipotizzabilità stessa di un suo pregiudizio economico in rapporto alla denunciata condotta degli alienanti, la quale, non avendo violato alcun diritto del conduttore e non potendo, perciò, essere assunta a base di una responsabilità per pretesi danni, comportava l'inapplicabilità della norma di cui all'art. 2043 cod. civ.).

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 7501 del 27/03/2007