

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - uso diverso da quello pattuito - Corte di Cassazione Sez. 3, Ordinanza n. 13705 del 31/05/2017

Destinazione contrattuale dell'immobile locato ad attività non comportanti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori - Diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - Onere probatorio a carico del conduttore - Oggetto - Dimostrazione dell'intervenuto svolgimento della detta attività - Insufficienza - Prova dell'avvenuto decorso di tre mesi dalla conoscenza da parte del locatore dell'uso effettivo - Necessità.

Quando è contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al conduttore che invochi il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non è sufficiente dimostrare che nonostante il tenore delle clausole contrattuali nell'immobile è stata svolta un'attività comportante detto contatto, essendo anche necessario che egli provi che sia decorso il termine di tre mesi dalla data in cui il locatore ha avuto conoscenza dell'uso pattuito, ai sensi dell'art. 80 della l. n. 392 del 1978.

Corte di Cassazione Sez. 3, Ordinanza n. 13705 del 31/05/2017