

**Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392)
Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 20330 del 14/07/2023 (Rv. 668188 - 01)**

Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - indennità per la perdita dell'avviamento - limiti - Attività commerciali implicanti contatti diretti con il pubblico - Esercizio nell'immobile da parte del conduttore in difformità delle prescrizioni previste dalla autorizzazione amministrativa - Diritto all'indennità di avviamento - Sussistenza - Fondamento - Fattispecie.

Il locatore è tenuto a pagare al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della l. n. 392 del 1978 anche se il locatario ha svolto nei locali un'attività commerciale, implicante rapporti con terzi, senza il rispetto delle prescrizioni amministrative, fattispecie differente e non sovrapponibile a quella di attività svolta senza alcuna autorizzazione e, dunque, in diretta violazione di legge, il cui accertamento spetta al giudice, mentre è riservata all'autorità amministrativa preposta alla contestazione ed alla irrogazione della sanzione, senza possibilità di surroga del giudice civile, la valutazione dell'illiceità della condotta esercitata senza ottemperare alle prescrizioni. (In applicazione del principio, la S.C. ha affermato che l'accesso della clientela al punto vendita tramite un vano piuttosto che per un altro, in difformità rispetto al nulla osta sanitario, non incide sul diritto all'indennità per la perdita di avviamento).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 20330 del 14/07/2023 (Rv. 668188 - 01)