

**Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392)
Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 29303 del 23/10/2023 (Rv. 669126 - 01)**

Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - indennità per la perdita dell'avviamento - Utilizzazione dell'immobile per il contatto diretto con il pubblico - Prova - Onere del conduttore - Esclusione - Condizioni - Destinazione dell'immobile non implicante il predetto contatto ovvero potenzialmente comportante o non lo stesso - Prova - Onere del conduttore - Sussistenza - Fattispecie.

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il conduttore che, in seguito alla cessazione del rapporto, chieda il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non ha l'onere di provare che l'immobile era utilizzato per il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, se questa circostanza derivi dalla stessa destinazione contrattuale dell'immobile, gravando sul locatore, che eccepisce la diversa destinazione effettiva, l'onere di provare tale fatto impeditivo della suddetta pretesa, ai sensi dell'art. 2697, comma 2, c.c. Qualora, invece, la destinazione contrattualmente individuata dalle parti non contempli necessariamente il contatto diretto con il pubblico, potendo implicarlo o meno, nel quadro dell'attività della parte conduttrice o anche della stessa destinazione prevista dalle parti, compete al conduttore provare che - com'era lecito nell'economia del regolamento contrattuale - l'immobile sia stato effettivamente adibito ad attività comportante il contatto in questione. (Nella specie, con riguardo alla locazione di un appartamento, le cui camere venivano pacificamente utilizzate, in aggiunta a quelle della struttura principale, per ospitare i clienti di un albergo, la S.C. ha confermato, in parte qua, la sentenza di merito che aveva ritenuto incombesse al locatore dimostrare una diversa modalità di utilizzo, onde sottrarsi all'obbligo di corrispondere al conduttore l'indennità di cui all'art. 34 della l. n. 392 del 1978).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 29303 del 23/10/2023 (Rv. 669126 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_2697, Cod_Civ_art_1571