

## Affitto/Proprietari

### Locale, quando è consentito il recesso anticipato

**S**ono proprietario di un fondo destinato ad uso commerciale affittato da moltissimi anni e che non ho mai disdetta. Ora l'inquilino si è fatto vivo improvvisamente dicendo che a fine anno lascerà l'immobile. Vorrei sapere se debbo pagargli l'indennità di avviamento.

“ Veramente l'inquilino di un fondo commerciale, per quanto favorito da una legislazione ormai manifestamente anacronistica in quanto risalente a quasi 40 anni fa, non dovrebbe lasciare immobile a sua discrezione in quanto il contratto lo vincola, non soltanto al pagamento del canone ma anche alla durata. Questo a meno che il recesso libero non sia stato espressamente pattuito, oppure che il conduttore abbia gravi motivi per recedere, nel qual caso deve comunque dare un preavviso di sei mesi. I motivi di recesso potranno essere di qualunque natura, ed alla sola condizione che il conduttore non abbia provocato egli stesso i fatti dai quali tali gravi motivi derivano e che si tratti di situazione assolutamente imprevedibile (ma questo non è certamente il caso esposto, in quanto il contratto è risalente nel tempo).

Se il recesso non fosse efficace l'inquilino sarebbe tenuto a corrispondere il canone fino alla scadenza, e questo indipendentemente dall'uso non uso che egli possa fare dell'immobile. Tuttavia se il lettore vuole evitare situazioni di natura contenziosa e giudiziale, allora in caso di mancato accordo, la risoluzione anticipata del contratto non darà luogo ad alcun diritto dell'inquilino in quanto l'indennità per

a cura di NINO SCRIPPELLITI

Avvocato, consulente legale della Confedilizia

*I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: [messaggero.proprieta@libero.it](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



la perdita dell'avviamento è dovuta solo nel caso di disdetta da parte del locatore.

### Azienda, per chi subentra valida la vecchia locazione

**P**ongo due domande che concernono situazioni tra loro collegate. In primo luogo vorrei sapere se dato il divieto di sublocazione previsto nel contratto che ho stipulato, posso impedire che l'inquilino di un locale di mia proprietà possa consentire ad un suo dipendente, che è un extra comunitario anche se da diversi anni vive in Italia ma non è cittadino italiano, di subentrare nella locazione.

Vorrei anche sapere se, trattandosi di officina meccanica, spetti al primo inquilino l'indennità per la perdita dell'avviamento ed a quale dei due, inquilino o subinquilino, e se il cedente deve fornire apposita garanzia per i canoni futuri alla cessione.

Vorrei inoltre sapere se posso oppormi alla cessione perché non esistono buoni rapporti tra me ed il subentrante, e se si può ritenere che quest'ultimo non sia in grado di proseguire l'attività. La seconda domanda riguarda il diritto del dipendente subentrante alla stipulazione di un nuovo contratto ed a chi spetta l'eventuale indennità per la perdita dell'avviamento.

“ Rispondo distintamente ai quesiti della lettrice, la quale tuttavia non deve confondere la sublocazione e cioè la stipulazione di altro contratto di locazione da parte del conduttore che è generalmente vietata, dalla cessione o dell'affitto dell'azienda che ai sensi dell'articolo 36 della legge n. 392/1978, consentono di pattuire il trasferimento del rapporto di locazione a colui che acquista l'azienda o che ne diviene l'affittuario. Premesso questo, la cittadinanza non è un requisito per la stipulazione di tali contratti di locazione, in quanto si tratta di extracomunitario che dato il tempo di residenza in Italia, avrà certamente permesso di soggiorno. L'uso di officina meccanica dà diritto al conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento se l'officina svolge lavoro prevalente per clienti non imprenditori e quindi a richiesta di privati consumatori. Il conduttore che ceda l'azienda o la da in affitto, non deve promettere espressamente nessuna garanzia al locatore perché già la legge lo prevede, ed al contrario egli potrebbe essere esonerato dalla garanzia soltanto in caso di espressa previsione. Infine, l'acquirente o l'affittuario dell'azienda non ha alcun diritto alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione, per cui il vecchio contratto continuerà con il nuovo inquilino, allo stesso canone e con la stessa scadenza

