

## Affitto/Proprietari

### Indennità di avviamento quando il locatore interrompe la locazione

Vorrei sapere a chi spetta l'indennità per la perdita dell'avviamento in caso di locazione ad officina meccanica nei seguenti casi: se alla fine del primo sessennio ovvero, in caso di cessione dell'azienda, nel primo o secondo sessennio ed in questo caso se va stipulato con il subentrante un nuovo contratto di locazione o se prosegue quello in essere ed alle stesse condizioni.

“L'indennità per la perdita dell'avviamento spetta in tutti i casi di cessazione del rapporto di locazione per volontà del locatore e quindi alla scadenza dei rapporti di sei anni quando è il locatore che, alle condizioni di legge, mandi la disdetta e così interrompa il rapporto di locazione. Nel caso di cessione dell'azienda, di regola, il rapporto di locazione si trasmette all'acquirente nello stato in cui si trova ed con le condizioni pattuite senza necessità di stipulazione di un nuovo contratto. Naturalmente la stipulazione di un nuovo contratto non è vietata ed anzi rappresenta un vantaggio per il conduttore perché ne prolunga la durata rispetto al contratto già in atto tutte; questo alla ovvia condizione che locatore e nuovo proprietario dell'azienda siano d'accordo quanto al canone ed a tutte le altre condizioni.

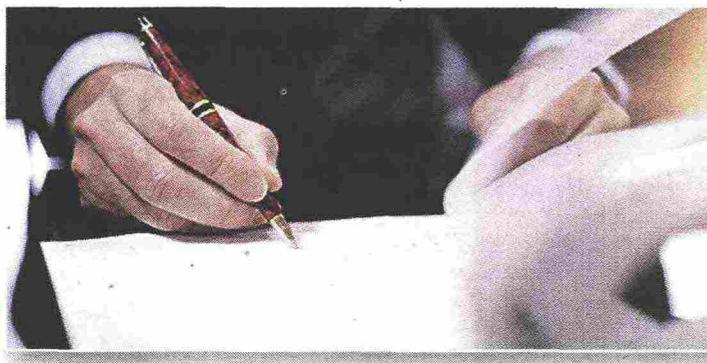
### Contratto di locazione a canone concordato

Da circa 25 anni ho dato in locazione un appartamento con contratto a canone concordato di anni

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@ilbero.it](mailto:messaggero.proprieta@ilbero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



quattro + due e l'ultimo rinnovo è avvenuto nel luglio 2016 per altri due anni. Da quel momento non ho più inviato alcuna disdetta. Vorrei sapere se il contratto è stato rinnovato tacitamente per altri quattro anni o solo per due anni.

“Non è chiaro il tipo di contratto quale il lettore si riferisce e che egli asserisce risalire a 25 anni fa quando la legge sulle locazioni risale a fine 1998 e quindi a 18 anni fa. In effetti all'epoca indicata nel quesito era tuttora in vigore la legge che aveva istituito l'equo canone (legge n. 392/1978) e quindi il successivo regime delle locazioni abitative di cui alla legge n.

431/1998 era ancora lontano. Inoltre nessuna legge ha mai previsto un tipo di contratto della durata di quattro anni più due, come quello indicato dal lettore.

Pertanto, se il contratto è stato stipulato nel 1991 come sembra, tenendo conto del tempo trascorso riferito dal lettore, allora stabilirne la scadenza non è semplice in quanto il decorso dei diversi quadrienni, come disposto dalla legge n. 431/1998, dovrebbe partire dal 2002 e quindi, con tutte le riserve del caso, la prossima scadenza dovrebbe cadere nel 2018. Il mese di scadenza è da individuare in relazione alla data di stipulazione del primo contratto.

