

Affitto/Proprietari

Indennità di avviamento anche se il negozio è in un Centro commerciale

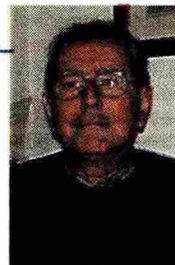
Sono proprietario di un negozio in un centro commerciale ed avendo dato disdetta per la scadenza del secondo periodo di sei anni ad un inquilino, che non rispettava sistematicamente il contratto di locazione, mi sono sentito chiedere il pagamento della indennità per la perdita dell'avviamento pari a 18 mensilità del canone attualmente pagato. Mi sono consultato con esperti della materia e mi è stata prospettata la possibilità di rifiutare il pagamento in quanto l'avviamento dell'inquilino non sarebbe dovuto alla sua localizzazione ma a tutti i benefici determinati dall'appartenenza a un centro commerciale (come accade per gli esercizi commerciali interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, alberghi ed altro), e quindi dalla propensione dei consumatori a frequentare gli esercizi di questo tipo di commercio, indipendentemente dalla loro collocazione nella città. Vorrei pertanto avere un consiglio in proposito.

“ In tema di avviamento di un negozio posto all'interno di un centro commerciale, una recente sentenza della Corte di cassazione (n. 18.748 del 2016) ha sostenuto che il contatto del commerciante con la clientela del Centro non può essere considerato puramente casuale e dovuto alla sola appartenenza al Centro, in quanto il cliente si rivolgerebbe al commerciante per effetto di un rapporto di fiducia e di gradimento commerciale determinato più che dalla sua presenza nel

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, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



Centro commerciale, dai modi, dalla qualità e dalle caratteristiche di quella specifica offerta, nel che propriamente consiste l'avviamento la cui perdita è compensata dalla indennità. In proposito debbo dire che questa decisione non mi sembra del tutto convincente, considerato che l'articolo 35 della legge n. 392/1978 che, ancora, regola le locazioni commerciali, esclude, tra le altre, dalla per la perdita dell'avviamento gli esercizi commerciali complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizi stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici, ed una interpretazione logicamente estensiva di questa disposizione avrebbe dovuto includere tra le esclusioni dal diritto alla indennità, anche i centri commerciali quando, per le loro caratteristiche (dimensioni, attività di comunicazione e di promozione, presenza di marchi particolarmente noti, bacino d'utenza e quant'altro) possano essere considerati come autonomi centri di attrazione dei consumatori, indipendentemente dagli esercizi commerciali presenti.

I membri del Consiglio sono tutti condomini

E possibile nominare consigliere condominiale un inquilino che in-

terviene in assemblea condominiale con delega permanente di uno dei proprietari?

“ L'il consiglio di condominio è previsto dall'art. 1130-bis, ultimo comma del codice civile, che stabilisce che l'assemblea può anche nominare oltre all'amministratore un consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo e deve essere composto da almeno tre "condomini" negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Se ne deduce che il consiglio deve essere composto esclusivamente da condomini e che non possono parteciparvi altri residenti, anche se muniti di delega permanente da un condomino. Piuttosto nutro forti dubbi sulla regolarità di una delega permanente alla partecipazione alle assemblee condominiali in quanto, fatta eccezione per il caso di conferimento di procura generale notarile, la delega deve avere un oggetto definito e, nel caso del condominio, non può essere riferita ad argomenti relativi ad ordini del giorno di assemblee future e che al momento del rilascio della delega non possono essere conosciuti. Naturalmente questo non esclude l'attribuzione, di volta in volta, alla stessa persona di specifiche deleghe, ognuna per una determinata assemblea.

