Cassazione, civ. sez. III del 28 gennaio 2014 n. 1763

2.- Con il primo e il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione degli art. 34 e 35 legge 27 luglio 1978 n. 392, 2697 cod. civ., sul rilievo che il diritto di percepire l'indennità a compenso della perdita dell'avviamento commerciale spetta al conduttore in ogni caso in cui il rapporto locativo venga a cessare per recesso del locatore, restando irrilevante la circostanza che il conduttore estromesso abbia in ipotesi cessato la sua attività. Assume di avere comunque continuato ad utilizzare i vani locati, svolgendovi le attività didattiche ed altre attività accessorie dell'autoscuola, pur avendo trasferito nei nuovi locali, ad essa contigui, la sede ufficiale.

3.- I motivi non sono fondati. L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui agli art. 34 e 35 legge n. 392/1978, cit., deve essere corrisposta in ogni caso di cessazione del rapporto per disdetta del locatore, sempre che alla data della cessazione permangano i requisiti a cui le citate norme di legge subordinano la corresponsione dell'indennità: che permanga, cioè, non tanto l'utilizzazione di fatto del bene da parte del locatore, quanto il suo diritto di continuare a svolgervi l'attività prevista dal contratto di locazione, ed in particolare un'attività che comporti il contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Nella specie la Corte di appello ha accertato che il V. aveva ufficialmente chiesto all'amministrazione provinciale l'autorizzazione a spostare la sede dell'autoscuola dai vani locati a quelli nuovi, da lui acquistati; che tale autorizzazione ha ottenuto, e che ha contemporaneamente restituito la precedente autorizzazione, relativa all'esercizio dell'attività nei vani di proprietà degli A. Non si è trattato, cioè, di un ampliamento della sede originaria fino a comprendere i nuovi locali acquistati, ma dello spostamento ufficiale dell'attività oggetto del contratto di locazione ad altro luogo, separato e diverso: tanto diverso (pur se probabilmente contiguo) che lo spostamento ha richiesto il rilascio di apposita autorizzazione amministrativa e la restituzione della precedente. (Dove anche il divieto di continuare ad esercitarvi la precedente attività). Ne consegue che, dalla medesima data, nei vani locati è ufficialmente cessata l'attività dell'autoscuola e così anche il protrarsi del contatto diretto con il pubblico, a cui è condizionato il diritto al pagamento dell'indennità sostitutiva dell'avviamento.