

## Affitto/Proprietari

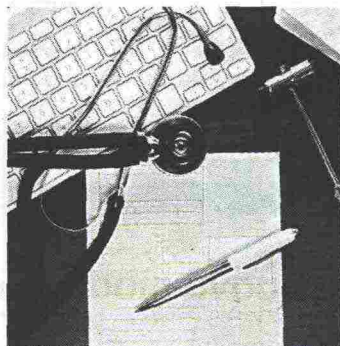
### Studio medico sfrattato, nessuna indennità

**S**ono proprietaria di un appartamento che ho dato in locazione per uso di ambulatorio medico. I medici che inizialmente avevano trattato la stipulazione del contratto, hanno poi costituito una società alla quale il contratto è stato intestato e della quale essi sono soci. Poiché ho dato la disdetta si pone ora il problema se io debba o meno pagare l'indennità per la perdita dell'avviamento nel caso che dovessi procedere allo sfratto.

“ In linea di massima, per stabilire se l'attività svolta nell'immobile locato abbia natura imprenditoriale o professionale (e, di conseguenza, se alla cessazione del rapporto contrattuale spetti o no al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento), occorre fare riferimento non alla qualifica (professionale o meno) delle persone che vi lavorano, ma alla prevalenza, nell'ambito delle attività che vi sono esercitate, dell'elemento imprenditoriale o di quello professionale, tant'è che in applicazione di tale principio, la Corte di cassazione ha negato che possa essere qualificata come "professionale" e che invece abbia natura imprenditoriale, l'attività svolta in un casa di cura privata, e ciò anche se la partecipazione del personale medico è indispensabile (Cassazione civile, sentenza n. 8558/2012). Tuttavia la situazione di un ambulatorio medico collettivo i cui partecipanti costituiscono una società (suppongo una società a responsabilità limitata) per la gestione di rapporti contrattuali strumentali all'esercizio della professione (rapporto di locazione, rapporti di lavoro, rapporti di collaborazione) e per l'acquisto di strumenti di interesse comune, sembra assai diversa per-

a cura di **NINO SCRIPPELLI**  
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".*



ché, a differenza della casa di cura privata, la società non svolge una attività imprenditoriale-professionale in proprio, ma si limita a fornire ai medici-soci, determinati servizi a prezzo di costo e senza finalità di lucro; ed inoltre le prestazioni professionali-mediche sono svolte dai medici e non per interposta persona, dalla società conduttrice. Penso quindi che nel caso indicato dalla lettrice non vi sia nessun obbligo di pagamento della indennità di cui all'articolo 34 della legge n. 392/1978, e che alla scadenza lo sfratto possa essere eseguito liberamente.

### Indennità, controversia sul criterio di calcolo

**S**ono proprietario di un fondo destinato a trattoria alla quale ho dovuto dare la disdetta per stipulare un diverso contratto con un mio parente. È sorta poi controversia con il primo inquilino sul criterio di cal-

colo della indennità di perdita dell'avviamento, con la conseguenza che egli è rimasto nel fondo, gestendo la macelleria, per più di un anno dopo la scadenza. Durante questo periodo l'inquilino non ha pagato l'affitto affermando che se lo sfratto non è stato eseguito e se egli non mi ha riconsegnato il fondo, la colpa era mia in quanto gli aveva negato la giusta indennità di avviamento. Vorrei sapere se questa affermazione sia fondata o meno.

“ In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la disposizione secondo la quale l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata alla avvenuta corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale (art. 34 comma 3 della legge n. 392/1978), attribuisce al conduttore un diritto di rifiutare la consegna dell'immobile al locatore ma non anche alla sua utilizzazione, con la conseguenza che se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile ricevendone, così, un beneficio, il locatore avrà diritto ad una indennità per l'occupazione nella misura del canone di mercato, non necessariamente coincidente con il canone del contratto, del quale può essere maggiore o minore. Pertanto se l'inquilino ha continuato la gestione della macelleria, dovrà pagare all'ex locatore per la durata della occupazione una somma pari al canone corrente per quel tipo di fondo commerciale.