

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La questione sottoposta al vaglio della Corte concerne l'identificazione dei presupposti ai quali la legge subordina il riconoscimento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e, in particolare, la definizione dell'esatta portata dell'espressione contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 35.

Con citazione notificata il 25 giugno 2007 *omissis* s.r.l. convenne in giudizio innanzi al Tribunale di *omissis* D. Engineering s.r.l. per ivi sentir convalidare l'intimata licenza per finita locazione al 5 dicembre 2007, in relazione ad un contratto avente ad oggetto un capannone industriale sito in *omissis*.

La convenuta, costituitasi in giudizio, pur non contestando la scadenza del contratto, fece valere il proprio diritto alla predetta indennità, chiedendo, in via riconvenzionale, la condanna dell'intimante alla corresponsione della stessa.

Con sentenza del 28 febbraio 2008 il giudice adito dichiarò cessato il contratto al 5 dicembre 2007, ordinando alla conduttrice il rilascio del capannone. Rigettò per contro la domanda riconvenzionale. Proposto gravame dal D. Engineering, la Corte d'appello di *omissis*, in data 21 settembre 2009, lo ha respinto.

Per la cassazione di detta pronuncia ricorre a questa Corte D. Engineering s.r.l., formulando un unico complesso motivo, illustrato anche da memoria.

Resiste con controricorso F. s.r.l. che propone altresì ricorso incidentale condizionato, al quale la ricorrente società ha, sua volta, replicato con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 In motivazione il decidente, ricordati i principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità in ordine all'interpretazione della L. n. 392 del 1978, art. 35, e precisato che, ai fini del riconoscimento del diritto all'indennità è in ogni caso necessario che l'immobile oggetto di locazione costituisca un punto di riferimento per la clientela, si che il contatto tra i destinatari finali dell'attività imprenditoriale del conduttore e quest'ultimo possa avvenire proprio in considerazione dell'ubicazione dei locali, ha evidenziato che, nella fattispecie, il cespite era stato concesso in locazione ad uso esclusivo di progettazione e di prototipistica veicoli; che siffatta attività, per la parte inerente alla progettazione, aveva carattere professionale, mentre per la parte inerente alla prototipistica, era sostanzialmente indifferente a possibili contatti con il pubblico dei consumatori; che significativa era altresì l'ordinaria preclusione dell'accesso all'immobile a un numero indifferenziato di soggetti esterni nonchè il rilievo che la clientela che lo frequentava non era entrata occasionalmente in contatto con l'imprenditore per effetto dell'ubicazione dei locali, ma a seguito di precedenti contatti intervenuti con lo stesso per altre vie.

2 Contro tale impianto motivazionale si appuntano le critiche dell'impugnante.

Nell'unico motivo di ricorso, deducendo violazione della L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 34 e 35, la ricorrente sostiene che il giudice di merito, negando il diritto all'indennità sulla base del rilievo che l'ubicazione dell'immobile condotto in locazione da D. Engineering non favoriva il contatto casuale con la clientela, nè esercitava un richiamo sulla stessa, avrebbe fatto malgoverno della giurisprudenza di legittimità, ferma nel sanzionare come erronea l'affermazione secondo cui la tutela in esame spetterebbe solo allorchè i locali siano utilizzati come fonte di procacciamento di clientela. Ha quindi segnatamente evidenziato che i suoi clienti avevano diretto accesso al capannone, al fine di monitorare e di indirizzare, secondo le proprie esigenze, la progettazione e la realizzazione dei prototipi ivi svolta, benchè, per ragioni di riservatezza e di sicurezza personale sia degli ospiti che degli operai della struttura, l'ingresso nella stessa fosse precluso alle persone non autorizzate.

3 Le critiche non hanno pregio.

Questa Corte ha già avuto modo di affermare che il conduttore di un immobile utilizzato per uso diverso da quello abitativo, in tanto può rivendicare, alla cessazione del rapporto, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto provi che il locale costituiva luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, luogo da sè solo idoneo ad esercitare un richiamo su un pubblico indifferenziato di utenti, si da essere esso stesso collettore di clientela e fattore locale di avviamento (confr. Cass. civ. 3, 21 maggio 2008, n. 13083).

Significativo, al riguardo è che, ai fini del riconoscimento del diritto, pur non attribuendosi rilievo all'entità numerica della cerchia degli avventori o al mancato reperimento di essa tra i passanti nella pubblica via antistante l'immobile locato, si insista sempre sul dato della destinazione dei locali ad attività comportante il contatto con il pubblico e alla loro ontologica predisposizione alla frequentazione diretta ed indifferenziata di clienti che abbiano necessità e interesse ad entrare in contatto con l'impresa (confr. Cass. civ. 29 febbraio 2008, n. 5510).

Relativamente agli immobili dati in locazione per lo svolgimento di attività di intermediazione immobiliare, ad esempio, è costante la subordinazione della spettanza dell'indennità di cui qui si discute all'accertamento che trattasi di attività volta a soddisfare le esigenze non già di singoli soggetti direttamente contattati o di singoli operatori economici, ma della indistinta generalità degli interessati, raggiunti attraverso la diffusione di messaggi tipici per tale genere di attività (confr. Cass. civ., 23 marzo 2010, n. 6948; Cass. civ. sez. un. 10 marzo 1998, n. 2646).

4 Venendo al caso di specie, ritiene il collegio che la negativa valutazione del giudice di merito in ordine alla spettanza della contestata indennità, in ragione del carattere sostanzialmente professionale dell'attività di progettazione e della mancanza del requisito essenziale dell'occasionalità del contatto tra clienti e imprenditore, costituisce coerente e corretta applicazione dei principi giuridici della materia.

Il decidente non ha per vero negato il diritto fatto valere dalla società conduttrice, dando un improprio rilievo al carattere, circoscritto e di nicchia, degli utenti della stessa, ma sulla base della considerazione che si trattava di utenti che, in realtà, erano già stati selezionati attraverso altri canali. E in tale contesto ha concluso che i locali ove l'attività imprenditoriale veniva esercitata non erano collettori di clientela e fattore di avviamento.

Ne deriva che le critiche formulate in ricorso, pur denunciando, in astratto, violazioni di legge, mirano, in realtà, a sollecitare una rivalutazione dei fatti e delle prove, preclusa in sede di legittimità.

5 In definitiva il ricorso principale deve essere respinto.

Resta assorbito l'esame del ricorso incidentale condizionato ad esso riunito, ex art. 335 cod. proc. civ..

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, decidendo sui ricorsi riuniti, rigetta il ricorso principale, assorbito l'incidentale condizionato. Condanna la società ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 5.200,00 (di cui Euro 5.000,00 per onorari), oltre I.V.A. e C.P.A., come per legge.