



6948-2010

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Contratto di
locazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 25529/2005

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 6948

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 2619

Dott. MARIO ROSARIO MORELLI - Presidente -

Ud. 19/02/2010

Dott. FULVIO UCCELLA - Consigliere -

PU

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Rel. Consigliere -

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO - Consigliere -

**contributo
unificato**

Dott. PAOLO D'AMICO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 25529-2005 proposto da:

FISIM SOCIETA' FINANZIARIA IMMOBILIARE SPA
01650390014 in persona del legale rappresentante
Sig. GIORGIO SCAPPINI, elettivamente domiciliata in
ROMA, VIA DEL CARAVITA 5, presso lo studio
dell'avvocato SARDO GAETANO MASSIMO, che la
rappresenta e difende con delega a margine del
ricorso;

- ricorrente -**contro**

RAS RIUNIONE ADRIATICA DI SICURTA' SPA 00128430329

2010

403

in persona dei legali rappresentanti Dott. LUCA ANCGELO ALLIEVI e Avv. ANTONIO GUSSONI elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE MICHELANGELO 9, presso lo studio dell'avvocato TRIFIRO' SALVATORE & PARTNERS, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MITTIGA ZANDRI PATRIZIA con delega a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1037/2004 della CORTE D'APPELLO di ROMA, Quarta Sezione Civile, emessa il 26/02/2004; depositata il 14/07/2004; R.G.N.2094/2002;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/02/2010 dal Consigliere Dott. ADELAIDE AMENDOLA;

udito l'Avvocato SARDO GAETANO;

udito l'Avvocato MITTIGA ZANDRI PATRIZIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. VINCENZO MARINELLI che ha concluso per il rigetto.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato il 19 giugno 1997 FISIM s.p.a., società di intermediazione immobiliare, premesso di aver condotto in locazione, adibendoli a sede operativa dei suoi uffici in Roma, a diretto contatto con il pubblico dei clienti, locali di proprietà di RAS s.p.a., conveniva quest'ultima in giudizio chiedendone, per quanto qui interessa, la condanna al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, oltre interessi dal 25 settembre 1996 al soddisfo.

Con sentenza dell'8 febbraio 2001 il Tribunale di Roma rigettava la domanda.

Proposto gravame, la Corte d'appello, con sentenza depositata il 14 luglio 2004, lo rigettava.

Avverso detta pronuncia propone ricorso per cassazione FISIM, articolando due motivi.

Resiste con controricorso Riunione Adriatica di Sicurtà s.p.a.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1 Col primo motivo la società ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 34, 35 e 27 della legge n. 392 del 1978, nonché dell'art. 2697 cod. civ., per avere il giudice di merito ritenuto non assolto l'onere della prova in punto di ricorrenza dei presupposti

per il riconoscimento dell'indennità di avviamento commerciale, facendo malgoverno dei principi che regolano la materia e degli insegnamenti del Supremo Collegio.

Deduce che, contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata, la destinazione di un immobile a ufficio, prevista in contratto, non è affatto ostativa al riconoscimento della tutela dell'avviamento, sempre che l'attività svolta comporti contatti diretti con il pubblico (confr. Cass. 16 dicembre 1997, n. 12720). Erroneamente, pertanto, la Corte d'appello, partita dal presupposto che il convenuto uso dei locali rendesse necessaria una dimostrazione particolarmente rigorosa della esistenza delle condizioni per avere diritto alla indennità *de quibus*, era approdata al convincimento che FISIM non aveva provato il fondamento della sua pretesa, in contrasto con la giurisprudenza del Supremo Collegio ferma nel riconoscerne il diritto al conduttore che eserciti professionalmente l'attività di mediatore (Cass. n. 1637 del 1984; Cass. sez. un. n. 2646 del 1998). In tale contesto, considerato che FISIM s.p.a. aveva svolto, nei locali di cui si discute, proprio l'attività di intermediazione immobiliare, il giudice di secondo grado avrebbe dovuto accogliere, senza necessità di ulteriori valutazioni, la domanda attrice.

1.2 Col secondo mezzo l'impugnante denuncia omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, per non avere la Corte territoriale in alcun modo esplicitato le ragioni per le quali si era discostata dai principi enunciati dalla Corte Regolatrice nelle pronunce innanzi richiamate. Del resto la motivazione della sentenza impugnata era intrinsecamente perplessa e contraddittoria, avendo la Corte affermato che l'immobile locato era *verosimilmente* adibito a ufficio amministrativo decentrato, espressione dalla quale traspariva l'incertezza del decidente e l'insussistenza di un rigoroso impianto argomentativo a fondamento della scelta operata in dispositivo.

Affatto priva di base normativa era poi l'affermazione secondo cui gli utenti del servizio FISIM non potevano rappresentare quel tipo di utenza la cui esistenza giustifica il diritto alla richiesta indennità, dovendosi escludere che essi costituissero un pubblico non identificabile *ex ante*.

2.1 Le censure, che per la loro evidente connessione si prestano a essere esaminate congiuntamente, sono infondate.

Merita evidenziare che la Corte territoriale, premessa una articolata ricostruzione dei fatti di causa, ha rilevato, in piena adesione all'opinione espressa dal giudice di primo grado, che le assunte prove testimoniali

non avevano dimostrato con *tranquillante certezza* che nei locali della sede di via del Corso si fosse in concreto svolta una attività commerciale involgente contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, segnatamente evidenziando che nella fattispecie la prova doveva essere particolarmente rigorosa in ragione della destinazione dell'immobile a *uso ufficio* contrattualmente prevista; della adibizione in concreto dello stesso a sede né unica, né esclusiva di FISIM e del limitato numero di dipendenti addetti, circostanze tutte che inducevano a ritenere che si fosse in presenza di un ufficio amministrativo decentrato.

Secondo il giudice a quo doveva in particolare escludersi, in base alle risultanze processuali, che gli utenti del servizio FISIM costituissero un pubblico formato da soggetti non identificabili *ex ante*, ossia una massa indeterminata di potenziali clienti che affluivano liberamente nei locali, essendo invece emerso che trattavasi di persone già selezionate attraverso altri canali (cit. Cass. n. 3551 del 1990; n. 1632 del 1998; n. 11865 del 1998).

2.2 Ritiene il collegio che, così argomentando, il giudice di merito abbia fatto corretta applicazione dei principi che presidiano la materia, motivando in maniera esaustiva e convincente la sua decisione.

Si ricorda in proposito 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 sé solo idoneo ad esercitare un richiamo su un pubblico indifferenziato di utenti, sì da essere esso stesso collettore di clientela e fattore locale di avviamento (confr. Cass. civ. 3°, 21 maggio 2008, n. 13083).

Non a caso, proprio con riguardo agli immobili dati in locazione per lo svolgimento di attività di intermediazione immobiliare, 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., sez. un. 10 marzo 1998, n.2646).

Ne deriva che l'ordine di idee in cui si muovono le censure della ricorrente, in quanto basato su una sorta di presunzione dell'esistenza *tout court* di contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori perciò solo

che nell'immobile locato venga svolta attività di intermediazione immobiliare è giuridicamente errato.

2.3 Lo scrutinio delle critiche formulate in ricorso deve a questo punto necessariamente spostarsi alla congruità dell'apparato argomentativo col quale la Corte territoriale ha esplicitato le ragioni della ritenuta insussistenza, in concreto, dei presupposti per l'accoglimento della domanda.

E in proposito ritiene il collegio che l'uso di formule apparentemente dubitative, ma in realtà indicative soltanto dell'approccio problematico del decidente con la questione dedotta in giudizio, non intacca la tenuta, sul piano logico e giuridico, dei rilievi svolti nella sentenza impugnata. Il giudice d'appello ha invero chiarito, in termini che non possono tacciarsi di implausibilità o di contraddittorietà, che l'affluenza della clientela nei locali di via del Corso era, per così dire, mediata, avendo ad essi accesso soltanto persone già selezionate attraverso altri canali. Ne deriva che, mancando il connotato tipico dell'attività che dà titolo all'indennità di avviamento - l'apertura alla generalità indiscriminata dei consumatori - correttamente ne è stata esclusa la spettanza.

In tale contesto il ricorso deve essere rigettato.

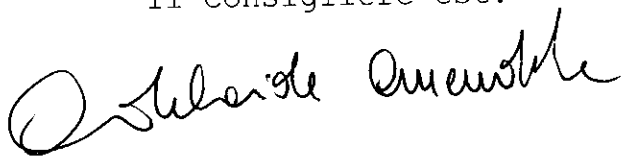
Segue la condanna della società ricorrente al pagamento delle spese di giudizio.

P.Q.M.

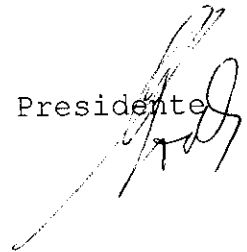
La Corte rigetta il ricorso. Condanna la società
ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate
in complessivi euro 4.200 (di cui euro 200 per spese),
oltre IVA e CPA, come per legge.

Roma, 19 febbraio 2010

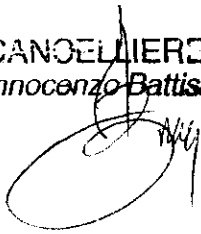
Il Consigliere est.



Il Presidente



IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 23 MAR, 2010
IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

