

IMMOBILIARE

di CRISTINA RIGATO,GIORGIA SARRAGIOTO

Ritenzione dell'immobile per mancata indennità di avviamento

La Corte di Cassazione, con la sentenza 15.07.2026, n. 23235, chiarisce che il conduttore che dopo la cessazione del contratto trattiene l'immobile per il mancato pagamento dell'indennità di avviamento non può opporre questo diritto al terzo che lo abbia acquistato in sede di vendita forzata.

Con la sentenza n. 23235/2026 la Cassazione si è pronunciata su una questione di rilievo nomofilattico: se il conduttore di un immobile commerciale, il cui rapporto locativo sia già cessato prima della vendita forzata del bene, possa continuare a trattenerlo anche dopo l'aggiudicazione, opponendo all'acquirente il mancato pagamento, da parte dell'originario locatore, dell'indennità di avviamento. La risposta della Suprema Corte è negativa.

Alla base della vicenda vi era la domanda di risarcimento proposta da una società, divenuta proprietaria di un immobile pignorato in forza di decreto di trasferimento del 2011, nei confronti dell'ex conduttore commerciale, il cui contratto, stipulato nel 1998, si era concluso già nel 2006. Quest'ultimo aveva continuato a occupare i locali sostenendo la legittimità della propria permanenza, non essendogli mai stata versata l'indennità prevista dall'art. 34 della legge sull'equo canone. Se il Tribunale di Roma aveva accolto la domanda risarcitoria, la Corte d'Appello capitolina, riformando la decisione, aveva ritenuto che il mancato pagamento impedisse di configurare una mora del detentore, negando così il risarcimento. **La Cassazione ha accolto il ricorso, cassando la sentenza con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.**

Sul piano normativo, l'art. 34 L. 392/1978 riconosce al conduttore uscente di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali o artigianali svolte a contatto con il pubblico un'indennità commisurata alle mensilità dell'ultimo canone corrisposto, purché la cessazione del rapporto non dipenda da inadempimento, disdetta, recesso o procedure concorsuali. Il c. 3 della norma subordina non l'emissione, ma l'esecuzione del provvedimento di rilascio all'avvenuto pagamento dell'indennità: fino a quel momento il conduttore può legittimamente trattenere l'immobile senza incorrere in mora. **Restano esclusi da tale tutela, in base al successivo art. 35, gli immobili privi di contatto diretto con la clientela, quelli destinati ad attività professionali o transitorie, nonché le pertinenze di stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio e strutture alberghiere.**

Muovendo da un consolidato orientamento di legittimità, secondo cui tra la cessazione del contratto e il pagamento dell'indennità si instaura un rapporto *ex lege*, geneticamente collegato al precedente e fondato sulla protrazione della detenzione a fronte di un corrispettivo pari al canone pregresso, la Cassazione ha però precisato che in tale rapporto non può subentrare l'aggiudicatario. Gli artt. 2923 e 1602 c.c. individuano infatti in modo tassativo i casi in cui la locazione è opponibile al terzo acquirente, senza lasciare spazio alla prosecuzione *ex lege* di un rapporto già cessato, ed escludono comunque che il subingresso dell'acquirente possa produrre effetti retroattivi su situazioni ormai esaurite al momento del trasferimento. **La Corte ha inoltre chiarito che l'obbligo indennitario non costituisce un'obbligazione *propter rem* legata alla proprietà del bene, dipendendo piuttosto dalla natura dell'attività in concreto svolta dal conduttore.** Sotto il profilo funzionale, infine, la ritenzione risponde all'esigenza di riequilibrare le posizioni economiche tra le parti dell'originario rapporto, evitando che il locatore tragga un ingiustificato vantaggio dall'avviamento creato dal conduttore: un'esigenza che non può riguardare un soggetto rimasto estraneo a quel rapporto e, spesso, del tutto ignaro, al momento dell'acquisto coattivo, dell'inadempimento pregresso.

Ne discende che l'occupazione protratta dopo l'aggiudicazione è priva di titolo e determina responsabilità risarcitoria verso il nuovo proprietario. All'ex conduttore rimane soltanto la possibilità di rivalersi, previo titolo esecutivo, nei confronti dell'originario locatore, potendo eventualmente soddisfarsi anche sul ricavato della vendita forzata dell'immobile già condotto in locazione, a condizione che il bene sia stato nel frattempo restituito.