

GIUSEPPE PRATO

LA BATTAGLIA
PER LA "PROPRIETÀ COMMERCIALE,,

Dalla NUOVA ANTOLOGIA

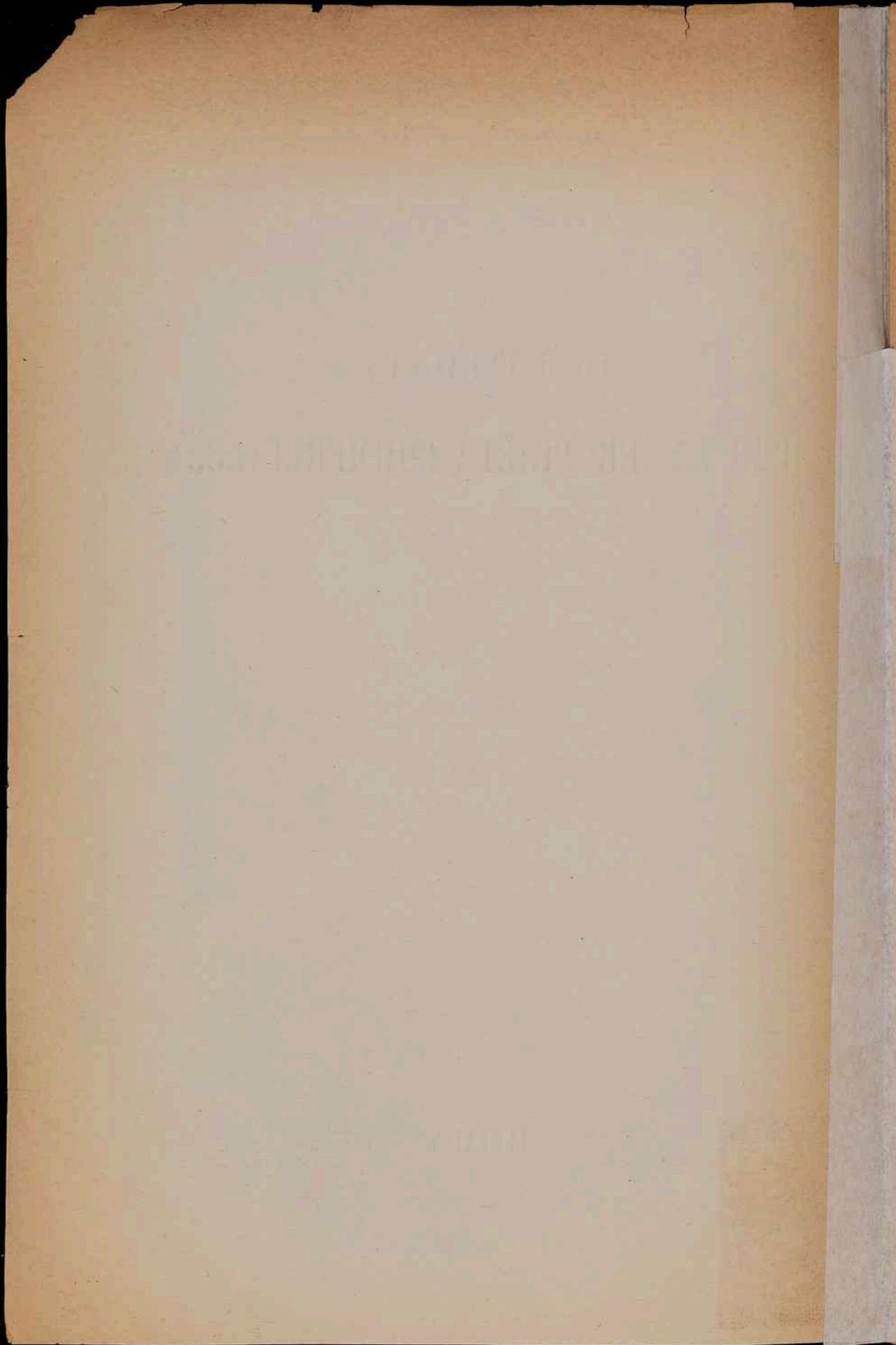
16 Luglio 1926

BIBLIOTECA NUOVA ANTOLOGIA
DI SPAGNA NUM. 3
(S. SEBASTIANO)

ROMA

CASA EDITRICE D'ARTE
BESTETTI E TUMMINELLI
MILANO-ROMA





FP
3839

Mentre il litigioso problema del vincolismo locativo lentamente si avvia all'epilogo logico, attraverso l'inevitabile fase risolutiva di esacerbati attriti e di equitative transazioni, della mentalità legislativa e politica che creò e sostenne il regime eccezionale degli alloggi rimane un importante residuo nella insistente richiesta di una classe di inquilini di essere espressamente sottratta al diritto comune. I locatari di ambienti per uso commerciale, non compresi nei privilegi concessi dai decreti Orlando e Facta, ma inclusi in seguito nei provvedimenti prorogativi ed estensivi dei decreti Ciuffelli, Ferraris e Nitti, e specialmente incoraggiati dall'aperto sostegno che loro accordò nel 1920 il ministro Alessio, svolgono da allora un'azione tenace perchè, non più in via provvisoria, loro venga formalmente riconosciuto, sotto il nome di proprietà commerciale, un complesso di diritti singolari sui locali che occupano (inamovibilità parziale, indennità di avviamento in caso di licenziamento o di trasloco, facoltà di riscatto, e simili). Epilogo della diffusa agitazione è un disegno di legge, che sta innanzi al Parlamento.

Poichè si tratta di un problema la cui incidenza supera d'assai i tornaconti privati delle due classi che ne disputano, toccando da un lato le ragioni essenziali del nostro ordinamento giuridico, dall'altro gli interessi di tutti i consumatori di case e di merci, giova che il pubblico possa serenamente giudicarne, sulla base dei dati obbiettivi della contesa.

*
**

Come in ogni questione *de jure condendo*, gli argomenti della tesi favorevole si affidano all'equità generica, meglio che allo stretto diritto. Il commerciante, si dice, esercitando la propria opera nel locale tenuto in affitto, acquisisce a questo un avviamento che è frutto del suo lavoro. La scadenza o lo sfratto lo spogliano di questa proprietà, la quale automaticamente trapassa al locatore. Il nuovo locatario, da parte sua, usurpa il valor capitale dell'avviamento del suo predecessore, e ne ricava un profitto corrispondente. Allo inquilino uscente, dunque, l'uno o l'altro od entrambi devono l'equivalente dell'indebito arricchimento da essi realizzato a scapito di ciò che era la sua proprietà (tanto più quando ciò avvenga inten-

IFP
2851

zionalmente, risultando la ragione principale dello sfratto). Il che deve ammettersi per un senso elementare di giustizia, al quale non manca, del resto, il conforto di importanti precedenti. Perchè i famosi *jus intraturae* e *jus stantiandi* delle antiche città toscane hanno, parecchi secoli addietro, sanzionato tale diritto, di cui la legislazione francese di questi ultimi tempi offre a sua volta saggi caratteristici, e l'irlandese del 1906 affinità analogiche evidenti.

A codeste ragioni però, svolte con suggestiva dialettica specialmente da difensori politici, i puri giuristi hanno opposto subito una serie di gravi obiezioni.

Rilevano essi primamente l'ambiguità terminologica con cui si è mutato nome a ciò che manifestamente non è altro che l'avviamento commerciale; semplice *speranza*, osserva l'Ascoli, protetta dalla legge soltanto in pochi casi ben definiti, e, nella fattispecie, non ravvisabili.

Nè altre figure del diritto vigente sembrano meglio rispondenti alla nuova concezione: — non l'azione di arricchimento, la quale, nota il Wahl, presupporrebbe che il vantaggio al proprietario fosse procurato dal conduttore con danno emergente proprio (secondo tassativamente prescrivono i soli codici che abbian sancito l'assai vago diritto, il germanico e lo svizzero); — e neppure l'illecità dell'abuso del diritto, espressamente condizionata, per pacifico consenso della dottrina (Saleilles, Crome) all'intenzione di nuocere ad altri senza vantaggio proprio (Rotondi). Ancor più infondata risulta poi l'analogia, da taluno addotta, fra valorizzazione del locale commerciale e fabbricazione sul terreno altrui; ben noto essendo che, per quest'ultima, è escluso il risarcimento fuorchè al possessore di buona fede; onde l'argomento si torce contro la tesi sostenuta (Wahl). La quale del resto non è priva di pericoli per i suoi fautori anche da altri punti di vista. Poichè, ammesso nel conduttore il diritto a indennità per miglioramenti procurati, torna difficile contestar l'obbligo di un'indennità a suo carico quando, per cagion sua, l'esercizio che il proprietario riscattò dal precedente inquilino abbia, in tutto o in parte, perduto di valore (Wahl, Fubini). La nozione stessa del contratto di locazione, scomposta nei suoi elementi, sembra del resto contraddire al complesso di anomalie insite alla deroga proposta (Fubini); le quali dal tentativo di traduzione in articoli di legge riescono sottolineate, come avviene nel disegno italiano, non immune da precisi errori di tecnica giuridica (p. e. l'indeterminatezza in cui è lasciata l'imputazione di falso (Cravero), e viziato da continua improprietà terminologica (Pignatelli, Bruna).

Soggetti a riserve almeno altrettanto serie sono gli argomenti storici desunti dagli esempi del medio evo toscano; ben essendo palese, attraverso le illustrazioni che ne diedero, dopo il vecchio Fierli, lo Sraffa, lo Schupfer, il Roberti, trattarsi di istituti inscindibilmente connessi al sistema di comunità giuridica e di concatenati ed interdipendenti privilegi del regime corporativo, dal quale, oltre ad essere escluso, col divieto di contendere per la clientela, il concetto stesso dell'odierno avviamento, veniva prescritta la residenza in determinate strade per i singoli mestieri, e disciplinati i prezzi di vendita, a tutela dei consumatori.

Implicitamente del resto consentono nella debolezza degli argomenti defensionali i giudici più spassionati della riforma; fra cui il Ricca Barberis ne ravvisa l'unica plausibile spiegazione nella generica equità, ed il senatore Polacco avverte esser proprio di tutte le figure giuridiche nuove il non trovar vecchi stampi a cui possan venir adattate, onde la loro ragion d'essere vuolsi ricercare in bisogni nuovi, ammessi dall'esolvente coscienza collettiva: unico termine di paragone per apprezzarne l'opportunità.

Superiore alle quisquiglie dialettiche, che facevan dire a Stuart Mill essere le dispute dei giuristi più sterili delle arene del mare, il monito austero dell'illustre relatore della commissione senatoria imposta il problema in termini di rigorosa realtà. Se una utilità sociale effettiva potesse attendersi anche dalla violazione di canoni teorici, sarebbe superstizione dottrinarìa escluderne *a priori* l'ipotesi. È dunque nel campo economico essenzialmente che fa d'uopo ricercare le conclusioni concrete, seguendo, dopo la controversia accademica, il contrasto di vivi interessi, nelle sue energie generatrici e nei suoi risultati.

*
**

Dal punto di vista economico il problema offre due aspetti distinti: la ricerca degli elementi da considerarsi nell'accertamento di valori che l'invocato diritto comporterebbe; e l'analisi delle conseguenze da attendersene, per gli interessati e per la collettività.

La prima questione solleva, tecnicamente, le maggiori incognite; trattandosi di scomporre quel bene immateriale di assai ardua determinazione che è l'avviamento commerciale in parti corrispondenti ai fattori d'ordine profondamente diverso che lo hanno generato.

Nella dottrina inglese è comune la distinzione fra *local* e *personal goodwill*, secondo che l'avviamento provenga dall'opera personale del negoziante o dalle condizioni particolari dell'ambiente e dell'ubicazione (F. Smith); ed è chiaro che tale indagine preliminare diviene fondamentale nel caso nostro. Ma basta enunciare il concetto per rivelarne le formidabili difficoltà pratiche (che tutta la giurisprudenza fiscale ampiamente documenta e conferma); dato che l'incremento di clientela procurato ad un esercizio dall'abilità del conduttore e quello generato dallo svilupparsi del movimento e degli affari nella strada e nel quartiere seguono bene spesso un processo sincrono, sovrapponendosi, intrecciandosi, cumulandosi inestricabilmente. Nelle grandi città moderne, a intenso accrescimento demografico, la valorizzazione automatica dei fabbricati e delle aree della zona centrale si produce con rapidità talora fantastica. Ne beneficiano permanentemente i fortunati proprietari, temporaneamente i commercianti, che, per un periodo non breve (come si suole nei contratti di tal specie) si assicurano il godimento di un locale nei punti favoriti. Mutare il vantaggio precario in diritto acquisito significherebbe soltanto investire gratuitamente di un privilegio permanente talune persone a scapito di altre. Onde calcolare a parte l'importanza dei due fattori sembra presupposto indeclinabile di

esecuzione della legge. Sul metodo quindi da seguire a tal uopo, nell'ipotesi più frequente di incrementi paralleli, ma di rapidità diversa, occorrerebbero, quanto meno, delucidazioni precise; autorizzando molto scetticismo l'esempio degli ostacoli proibitivi d'indole pratica a cui sta urtandosi, in un campo affine, il concetto giustissimo di sceverare il reddito dell'edifizio da quello dell'area nella riforma dell'imposta fabbricati.

Come soluzione approssimativa, taluno suggerì, nel caso nostro, di far indennizzare il negoziante della sola perdita di avviamento specifico, nell'eventualità di passaggio del locale ad un esercente lo stesso ramo di commercio. Quando invece il subentrante appartenga a categoria diversa, il maggior canone che egli sia disposto a sborsare in confronto al suo antecessore dovrebbe presumere corrispondente all'aumentata rendita di posizione, estranea quindi all'iniziativa ed ai meriti del secondo. Se non che, le difficoltà tecniche non finiscono con l'attribuzione di una qualsiasi quota parte del valore accertato al locatario uscente. Poichè, ammesso il principio, non si vede a quale titolo soltanto il titolare dell'impresa commerciale abbia ad approfittarne, mentre la floridezza e notorietà della ditta dipendono spesso in non minor misura dal personale dirigente ed esecutore. Allo scadere del contratto di locazione l'avviamento del conduttore dovrebbe scomporsi così in tanti sotto-avviamenti, per ciascuno dei quali chiunque potesse dimostrare di aver concorso a formarlo avrebbe diritto ad una quota parte dell'indennità; come pure, allo scioglimento di ogni contratto di impiego e di lavoro, il principale non potrebbe negare la stessa rivendicazione ai suoi collaboratori. Gli sconfinati orizzonti litigiosi dischiusi dalla semplice enunciazione di simili sviluppi costituiscono, già per sè stessi, e dal punto di vista dell'interesse sociale, un'innegabile passività economica per l'istituto, fatalmente condotto a tanta scomposizione ed individuazione di valori, separati da così tenui linee di confine.

Ma la questione dell'accertamento e devoluzione della nuova forma di proprietà cui si intende dar vita non ne costituisce, economicamente parlando, l'incognita maggiore, ben altro peso avendo il riflesso delle sue incidenze finali sul benessere obbiettivo della collettività. Al qual riguardo dobbiam porci la domanda: Ammessa la realtà dell'allegata plusvalenza, e data la possibilità di misurarla soddisfacentemente, a quale delle due classi di produttori che concorsero a formarla giova socialmente che venga attribuita?

Considerato in prima approssimazione, il quesito implica anzitutto una comparativa indagine sulla funzione economica delle due categorie in contrasto, confronto poco concludente, in senso assoluto, ma meno irragionevole se riferito alle peculiari condizioni di un dato ambiente e momento.

Il fondamento di legittimità al diritto riconosciuto nei costruttori e proprietari di case di goderne in perpetuo gli incrementi non guadagnati sta infatti nella convenienza sociale di assicurare il massimo stimolo a codesto tipo di investimento. Contrariamente a momentanee o localizzate apparenze, poche forme di produzione si presentano così aleatorie, non foss'altro pel carattere definitivo ed irre-

vocabile dell'impiego, aggravato dalla natura territoriale del medesimo, che lo rende sensibilissimo alle crisi generali e speciali. L'altezza straordinaria di alcuni guadagni rappresenta appunto il compenso all'eccezionalità del rischio. Il quale diviene particolarmente preoccupante nei periodi simili all'attuale, quando a costi di costruzione proibitivi e crescenti corrispondono affitti tuttora inferiori al livello normale (quello che si ragguaglia al costo delle nuove costruzioni), e che non si prevede possano *stabilmente* raggiungerlo, stante l'insufficienza complessiva del potere d'acquisto della domanda ed i pericoli, non totalmente eliminati, della pressione politica degli inquilini. Attraverso perdite e delusioni non lievi — giova ricordare che la peggior crisi della nuova Italia fu appunto una crisi edilizia —, la speculazione privata ha rifatte, risanate, adattate alle esigenze moderne, le nostre grandi città. Ma non mai come oggi le si richiese uno sforzo di fiducia volonterosa per superare il momentaneo squilibrio fra produzione e consumo. Privarla proprio adesso di uno degli incitamenti più efficaci, quale è la prospettiva degli alti lucri connessi alla rendita di posizione, specialmente dei negozi, significa agire in senso contrario agli obbiettivi che importa raggiungere. Poichè è d'uopo riflettere che, con l'usanza ormai universale di adibire taluni quartieri cittadini quasi esclusivamente al commercio, relegando in altri le abitazioni, vulnerare il diritto dominicale sui negozi significa in molti casi espropriare integralmente stabili e zone intiere. Nè può obbiettarsi che, trattandosi in tale ipotesi di quartieri già densamente fabbricati, nessun danno ne deriverebbe alla nuova iniziativa edificatrice di cui ivi è esclusa, per ragioni fisiche, qualunque azione efficace; poichè ben sappiamo quali miracoli abbia prodotti lo stimolo della rendita di posizione nel moltiplicare le costruzioni in altezza e nell'adattarle intelligentemente ai bisogni, con enorme risparmio di spazio e incremento di comodità. Devesi inoltre aver presente che il distribuirsi della popolazione e delle attitudini nei vari settori urbani è tutt'altro che fisso, spostandosi anzi continuamente per molteplici circostanze. Basta spesso un'opera pubblica a sconvolgere ubicazioni ritenute immutabili. Le alee inerenti appartengono ai proprietari. E la sagace anticipazione di quelle favorevoli è stata dovunque fattore potente di sviluppo dei maggiori centri. Se, verificandosi la geniale previsione, chi ne ebbe il merito saprà che glie ne verranno tolti i frutti, sarà evidentemente soppresso uno dei più efficaci incentivi a tentare la sorte.

Da tali riflessi di opportunità si illumina un altro, più sostanziale, effetto del problema, che non può isolarsi dal quadro di interdipendenza squisitissime costituenti l'equilibrio dell'economia capitalistica. Qualunque avesse ad essere la formula giuridica scelta a concretare la discussa proposta, essa si risolverebbe in un regime di condominio assai ibrido, perchè risultante dalla coesistenza di due diritti di natura diversa, immobiliare l'uno, mobiliare l'altro. Gli effetti del sistema non sono incoraggianti anche dove (come nelle case di proprietà ripartita) la detta anomalia non lo complica. Onde è facile prevedere che, nel nostro caso, esso rapidamente farebbe capo al consolidamento delle due proprietà, edilizia e commerciale,

in una sola, nelle mani del commerciante (come la relazione senatoria al progetto Alessio ha ben notato). Se non che, trascorso il periodo transitorio, nel quale i conduttori *attuali* realizzerebbero un lucro considerevole con l'ottenere a sotto-prezzo i locali artificialmente svalutati (con o senza l'esercizio della reclamata facoltà di riscatto coattivo), il peggior danno permanente ricadrebbe, come classe, sui commercianti, costretti a provvedersi con mezzi propri, o comprandoli o costruendoli, i locali, che certo nessun altro vorrebbe fabbricare più, pel gusto di vederseli poi espropriati o occupati da loro. Il possesso di un capitale spesso ingente (difficilmente ottenibile a credito per parte di nuove imprese), oltre a quello richiesto dagli scopi specifici dell'azienda, diverrebbe così condizione perentoria di ogni nuova iniziativa commerciale, rinunziandosi ai vantaggi di quella divisione del lavoro e specializzazione di compiti che, anche in questo campo, è stata la gran forza motrice delle meraviglie economiche dell'età nostra.

Ma codesta considerazione teorica ci offre, a sua volta, la chiave per l'interpretazione paretianamente sperimentale di un fenomeno che, sotto l'apparenza di contrasto fra classi distinte, riproduce semplicemente il noto caso di un monopolio di gruppo, tendente a consolidarsi a spese della categoria cui appartiene, non meno che della collettività.

*
**

Non è invero che in forza di un singolare equivoco che, per le botteghe come già per gli alloggi, i fautori del vincolismo locativo chiamano interesse degli inquilini il tornaconto di un certo numero di essi. Nel fatto, non ci vuol molto a vedere che i più minacciati dalla proposta sono gli esercenti futuri, ai quali i fortunati occupanti dei locali oggi adibiti al commercio tolgono, alterando le uguaglianze iniziali, le migliori prospettive di concorrenza.

Attraverso gli impedimenti molteplici creati ai trapassi; mediante gli indennizzi riconosciuti dal disegno italiano perfino al locatario spontaneamente uscente; con la facoltà di prelazione consentita nella vendita dell'immobile; e con la minaccia, penalmente sanzionata, al proprietario desideroso di occuparlo personalmente, gli esercenti *attuali* riescono a realizzare l'ideale medioevalistico della corporazione chiusa, conseguenza logica della quale è lo sborso di un buon ingresso (il rilievo del negozio in questo caso) spesso cospicuo, e tale da mettere il nuovo concorrente in stato di netta inferiorità di fronte ai detentori delle sedi acquisite. La stretta limitazione topografica del mercato accentua ed aggrava il diritto di veto alla libera scelta, per parte del proprietario, dei suoi inquilini, attribuendolo ad un gruppo ristretto di essi, che verrebbero investiti di un potere inibitorio assoluto e di un insindacabile controllo circa il numero, la composizione, la distribuzione topografica della propria categoria, presupposto basilare, come ognuno sa, al facile raggiungimento della posizione economica di monopolio, di cui i consumatori son chiamati a far le spese.

Ciò non costituirebbe antitesi al miglioramento collettivo se la struttura del processo distributivo oggi esistente rappresentasse un massimo di perfezione tecnica, così da farne considerare augurabile la conservazione. Ma che da un ideale siffatto ci troviamo lontani lo attestano le ben note deplorazioni che da tante parte udiam ripetere sull'esuberanza numerica, l'arcaismo di metodi, le deficienze di ordinamenti del commercio minuto, la cui funzione parzialmente parassitaria è dato misurare nell'ingente scarto fra i prezzi di grosso e quelli pagati dal consumatore.

Inchieste memorabili (come quella bellissima diretta per Torino da Achille Loria, alcuni anni fa, e la recentissima della *Food commission* britannica) hanno posto in chiara luce fino a che punto il problema del caro vita si connetta alla ipertrofia di organizzazione della vendita. Contro la quale però l'esperienza dimostra che poco valgono gli interventi diretti, solo potendosi sperare nel gioco automaticamente sfollatore delle forze edonistiche.

A perequare e ridurre i prezzi, che l'eccesso di dettaglianti accresce di tutti i suoi costi superflui, ha fatto assai più l'apertura di pochi, grandi magazzini che secoli di tariffe e di calmieri. Nè torna privo di significato osservare che la battaglia per la proprietà commerciale è stata ingaggiata con fervore, non già dalle ditte più importanti, padrone quasi sempre delle proprie sedi o in condizione di facilmente acquistarle, ma proprio dalla massa gregaria dei medi e piccoli bottegai, che il salire delle pigioni fino al limite economico decimerebbe spietatamente. La genesi del fenomeno appare assai ingenuamente dalla relazione al disegno di legge francese del 1918, in cui la richiesta di protezione è posta in rapporto col moderno prosperare della concentrazione commerciale che « per le reali qualità di sapere, di iniziativa, d'ordine e di metodo, messe al servizio di una tenace volontà e di una disciplina rigorosa », schiaccia facilmente « l'ignoranza professionale di troppi venditori al minuto, che non hanno altra norma che di vender più caro di quanto hanno pagato, senza abilità di acquisti, talora senza corretta contabilità, senza inventari o bilanci, paghi di vegetare senza prospettive d'avvenire ». A ritardarne la meritata fine, la consolidazione legale degli affitti dovrebbe intervenire come un sacco di ossigeno.

In Italia come in Francia e come dovunque, il commercio dettagliante è stata una delle categorie sociali più favorite dalla guerra, per l'improvviso sbalzo dei prezzi non meno che per l'exasperazione dell'urbanismo, pel diffondersi dell'andazzo spendereccio e per la speculazione sui calmieri. E fu, al tempo stesso, quella a prò della quale lo svilimento monetario ridusse in maggior misura le pigioni reali, stipulate il più spesso in contratti antichi ed a lunga scadenza. Il caso limite del primo caffè di Vienna che pagava un affitto annuo uguale a *40 lire carta*, ed osò contestare fino in Cassazione la regolare scadenza del patto, è, nel suo eccesso paradossale, rappresentativo di una situazione abbastanza diffusa. La quale, mentre spiega comuni atteggiamenti psicologici, per taluni esercizi occupanti immobili appositamente costrutti (come tipicamente si verifica nei grandi alberghi), si risolve, attraverso ad un'inevitabile riduzione

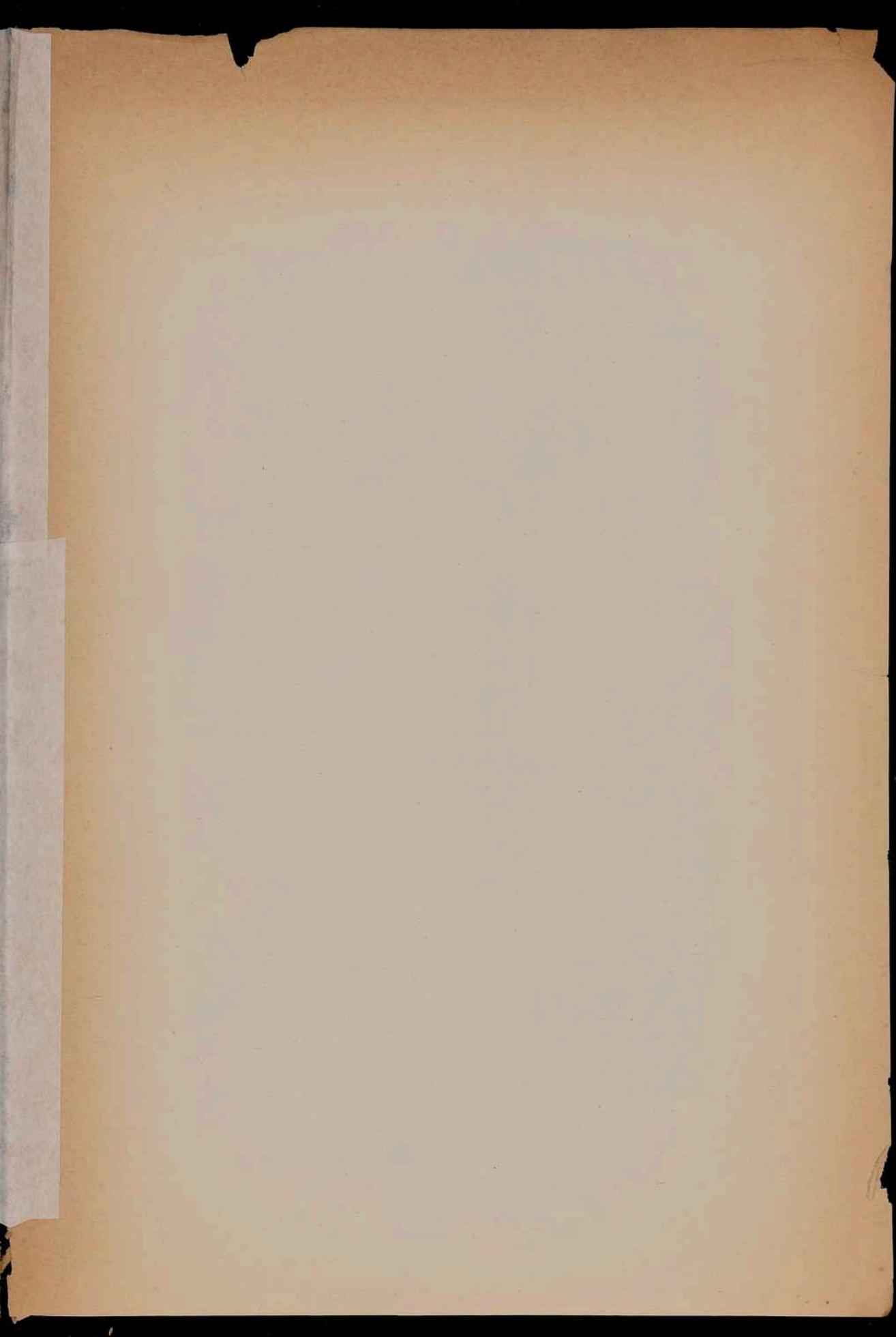
dei nuovi investimenti in tali costruzioni, in un monopolio di fatto, che a sua volta si ripercuote in crescente disagio ed in costi sproporzionati a danno del pubblico. La bella inchiesta del *Touring*, e la recente, ampia discussione del problema alberghiero promossa da un grande quotidiano han confermata l'urgenza di assicurare con una crescente offerta di locali adatti, e di intensificare con la concorrenza effettiva, il miglioramento qualitativo e la riduzione dei prezzi di un'industria più che dovunque essenziale in Italia, pel suo stretto rapporto col movimento dei forestieri.

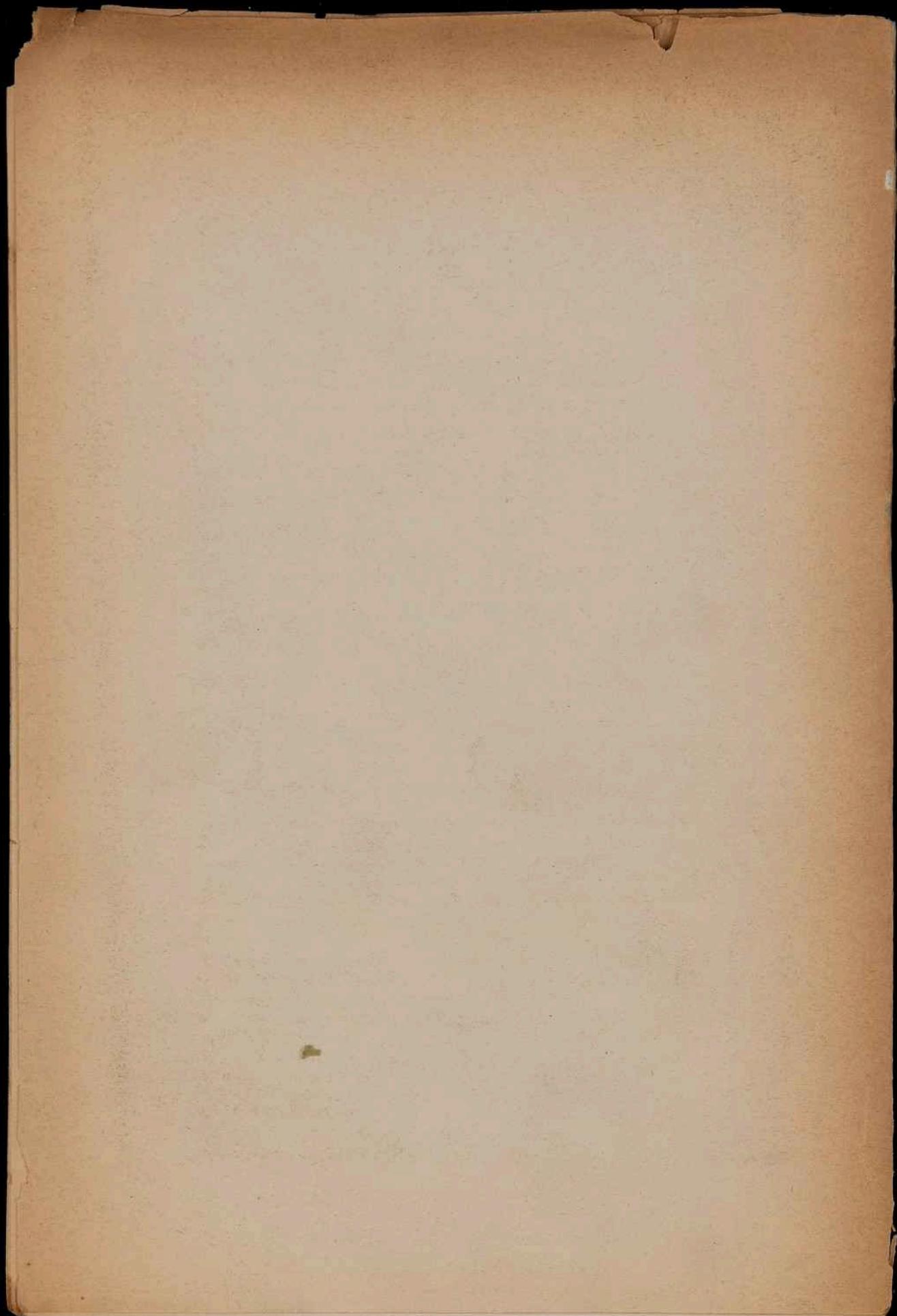
*
**

Alla schematica enumerazione di questioni pratiche, che mi studiai contenere nei limiti rigorosi di un obbiettivo referto, un'ultima, ben più alta, dovrei aggiungerne concludendo: il riflesso della portata non calcolabile dell'invocato principio su quella armonica struttura del nostro diritto privato, che ebbe testè nello squisito senso di logica giuridica del ministro Rocco un così autorevole assertore, in tema di espropriazione per utilità pubblica. Basti però, per non oltre dilungarmi, segnalare, a titolo di saggio, il sintomatico sviluppo di un recente illustratore del problema, che, fondandosi su supposte analogie teoriche fra « azienda domestica » ed « azienda privata », escogitò la figura della « proprietà familiare » da opporsi alla « proprietà immobiliare », estendendo il diritto di avviamento al comune inquilino (*Tribuna degli impiegati*, marzo 1926).

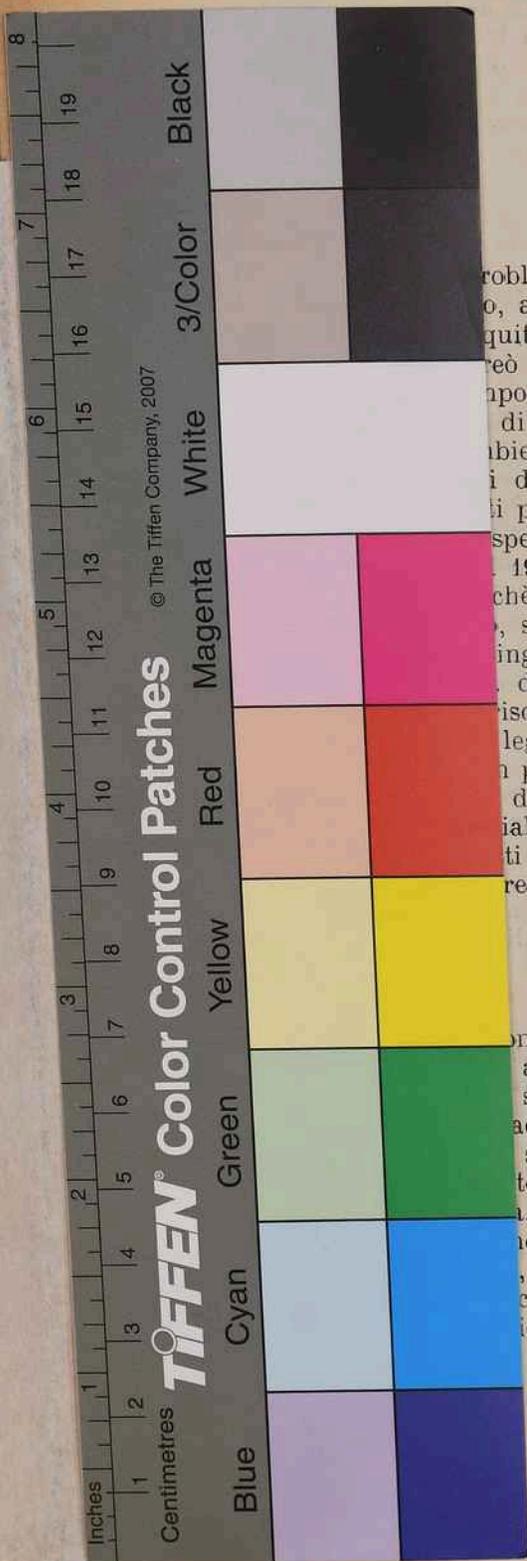
La verità è che non si può smuovere impunemente un masso basilare d'un grande edificio senza votarlo a pronta decadenza, se non ad immediata rovina. Nella purezza ed imponenza del suo disegno, nella solidità delle sue basi consacrate dal tempo, il diritto quiritario non si sottrae a codesta legge statica inesorabile. Ma, con la logica inflessibile e quadrata che lo distingue, esso è pure ciò che di più originale e di più saldo Roma contribuì alla civiltà del mondo.

Onde il dovere di non intaccare, se prima non se ne sian misurate tutte le conseguenze, la maestà, trionfatrice dei secoli, delle sue granitiche colonne maestre.





FP
3839



problema del vincolismo locativo lentamente
o, attraverso l'inevitabile fase risolutiva di
quitative transazioni, della mentalità legi-
reò e sostenne il regime eccezionale de-
portante residuo nella insistente richiesta
di essere espressamente sottratta al diritto
ambienti per uso commerciale, non compresi
i decreti Orlando e Facta, ma inclusi in
i prorogativi ed estensivi dei decreti Ciuf-
specialmente incoraggiati dall'aperto soste-
1920 il ministro Alessio, svolgono da al-
chè, non più in via provvisoria, loro veng-
sotto il nome di proprietà commerciale,
singolari sui locali che occupano (inamovi-
di avviamento in caso di licenziamento
iscatto, e simili). Epilogo della diffusa agi-
legge, che sta innanzi al Parlamento.
n problema la cui incidenza supera d'assai
due classi che ne disputano, toccando da
iali del nostro ordinamento giuridico, dal-
ti i consumatori di case e di merci, giova
renamente giudicarne, sulla base dei dati

**

one *de jure condendo*, gli argomenti della
all'equità generica, meglio che allo stretto
si dice, esercitando la propria opera nel
acquisisce a questo un avviamento che è
scadenza o lo sfratto lo spogliano di que-
automaticamente trapassa al locatore. Il nuo-
a, usurpa il valor capitale dell'avviamento
e ricava un profitto corrispondente. Allo
l'uno o l'altro od entrambi devono l'equi-
ecchimento da essi realizzato a scapito di
età (tanto più quando ciò avvenga inten-

IFP
2851