
La cessione d'azienda e il subentro nei locali detenuti in locazione dal cedente

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 29 Agosto 2013

nel caso di cessione aziendale è prevista una particolare disciplina: è riconosciuta al cedente la possibilità di cedere, unitamente all'azienda, la titolarità del contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, tuttavia questi può opporsi al subentro del cessionario

L'operazione di cessione d'azienda comporta il trasferimento della proprietà di un'azienda (rappresentato da un complesso di beni e di risorse organizzati al fine dell'esercizio dell'impresa), contro un corrispettivo in denaro. L'azienda comprende beni materiali e beni immateriali, ivi compresi anche i rapporti giuridici a essa riconducibili: *“se non è pattuito diversamente l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale”* (art. 2558, co.1 c.c.).

In buona sostanza, nel silenzio delle parti, il cessionario subentra in tutti i rapporti giuridici in essere relativi all'azienda ceduta, ad eccezione dei contratti di natura personale legati alla figura dell'imprenditore; si tratta di quei contratti stipulati con riferimento alla persona fisica del titolare dell'azienda, essendo caratterizzati da un rapporto di fiducia tra le parti contraenti.

Peraltro, affinché si possano trasferire all'acquirente i contratti in corso, occorre che sussista un nesso tra i contratti e l'azienda; in mancanza di tale nesso causale, non si può parlare di contratti relativi all'azienda ceduta. Rientrano tra i contratti commerciali, trasferibili nell'ambito della cessione d'azienda, anche i contratti di locazione relativi agli immobili o ai locali in cui è esercitata l'attività d'impresa. Si rammenta, infatti, che, affinché un bene sia qualificabile come aziendale è necessario che lo stesso sia destinato dall'imprenditore all'esercizio d'impresa, a nulla rilevando il titolo giuridico (reale o obbligatorio) con cui l'imprenditore impiega il bene in parola nel processo produttivo.

In altri termini, è considerato bene aziendale anche quello di proprietà di terzi, ma che l'imprenditore comunque utilizza in virtù di un valido titolo giuridico che legittima quest'ultimo ad utilizzare il bene al servizio dell'azienda: è il caso, questo, dei beni mobili o immobili condotti in locazione, ovvero in forza di un contratto di leasing.

Nel caso in cui l'azienda ceduta sia esercitata in locali o immobili condotti in locazione dal cedente è prevista una particolare disciplina: è riconosciuta al cedente la possibilità di cedere, unitamente all'azienda, la titolarità del contratto di locazione anche senza il consenso del locatore: l'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392 prevede, infatti, la possibilità di concedere in sub locazione l'immobile, ovvero di cedere il contratto di locazione, a condizione che venga data preventiva comunicazione al locatore con lettera raccomandata AR.

Tuttavia, la possibilità di cedere in sub locazione l'immobile, oppure di cedere il relativo contratto di locazione, non è sempre automatica: il locatore può opporsi al subentro del cessionario - entro 30 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione - allorché ricorrano gravi motivi (reali e documentabili) quali, ad esempio, lo svolgimento di attività illecite nei locali dell'impresa, oppure quando il cessionario sia stato dichiarato fallito, protestato, ovvero risulti essere un soggetto notoriamente insolvente.

E' bene evidenziare, inoltre, che, il citato art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392 non pone un termine entro il quale il conduttore deve comunicare l'avvenuta cessione d'azienda al locatore: è opportuno, però, dare immediata comunicazione del sub ingresso nel contratto di locazione o della sublocazione dei locali, al fine di restringere i tempi concessi al locatore per proporre opposizione (ricordiamo 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di subentro).

Il comma 1 dell'art. 36 citato contiene, peraltro, una disposizione a tutela del locatore, laddove prevede che quest'ultimo possa agire nei confronti del cedente qualora il cessionario non adempia le obbligazioni contrattuali, introducendo quindi una responsabilità sussidiaria del cedente l'azienda, fatta salva la possibilità del locatore di liberare il cedente.

Ad ogni modo, a prescindere dalla scelta del conduttore (sublocazione o cessione del contratto) la durata del "nuovo" contratto di locazione - che si instaura con l'acquirente dell'azienda -

conserva la medesima durata del contratto principale, non potendosi invocare un rinnovo automatico a seguito della cessione dell'azienda.

Si rammenta, infine, che, non tutti i contratti di locazione sono soggetti alla predetta disciplina: le disposizioni in commento riguardano, infatti, soltanto i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili destinati all'esercizio di un'azienda industriale, commerciale, artigiana con l'esclusione, quindi, di tutti gli immobili destinati all'esercizio di attività agricole o stagionali: per tali tipologie di immobili non si viene a creare, dunque, alcun collegamento funzionale fra azienda e immobile oggetto di locazione.

Sandro Cerato

29 agosto 2013