
Affitto d'azienda, cessione del contratto, sublocazione di immobile

di [Fabio Carriolo](#)

Pubblicato il 4 Dicembre 2013

quando il contratto di affitto coinvolge un'azienda che loca un fabbricato, sorge il problema della gestione di tale rapporto di locazione: analisi delle particolarità civilistiche e fiscali ivi compresa la cessione del contratto

Aspetti generali

Nell'ambito dell'affitto di azienda, possono ipotizzarsi le due ipotesi, apparentemente analoghe, della sublocazione e della cessione del contratto di affitto.

Nella prima ipotesi (sublocazione), il rapporto resta dipendente e condizionato all'originario contratto di locazione (che rimane valido), sicché la legittimazione *ad causam* resta in capo all'originario conduttore. Nella cessione del contratto, invece, il cessionario subentra nella posizione dell'originario conduttore, sicché la legittimazione attiva e passiva risiede in capo a tale soggetto.

L'affitto di azienda secondo le disposizioni del codice civile

Ai sensi dell'art. 2555 del codice civile, l'azienda è definita come «*complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa*».

L'identità dell'azienda come complesso deriva dal vincolo rappresentato dalla comune destinazione dei beni a costituire lo strumento dell'attività d'impresa.

Perché possa aversi una qualsivoglia forma di trasferimento dell'azienda, occorre che i beni trasferiti, anche se non costituenti l'intero complesso aziendale, costituiscano comunque un complesso idoneo all'esercizio dell'impresa.

In difetto, ci si troverà in presenza del trasferimento di un insieme disaggregato di beni.

L'affitto d'azienda è disciplinato, agli effetti civili, dall'art. 2562 del codice civile, il quale fa integrale rinvio alle norme del precedente art. 2561 sull'usufrutto dell'azienda.

Dall'esame delle richiamate disposizioni normative risulta che:

- l'affittuario è tenuto a esercitare l'attività d'impresa sotto la ditta che contraddistingue l'azienda;
- egli non deve modificare la destinazione dell'azienda, e deve conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte (a tale disposizione deroga la norma pattizia che, come sopra precisato, può consentire la deduzione degli ammortamenti in capo al soggetto proprietario);

- se l'affittuario non adempie all'obbligo di conservazione dell'azienda o cessa arbitrariamente dalla gestione della stessa, è applicabile l'art. 1015 del Codice (relativo all'abuso dell'usufruttuario);
- la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto d'azienda è regolata in denaro, sulla base dei valori correnti alla cessazione del contratto.

Secondo l'univoca giurisprudenza della Suprema Corte, tutti i beni che sono immessi nel complesso aziendale entrano a far parte dello stesso; la proprietà delle cose immesse resta al locatore, mentre l'affittuario matura il solo diritto al riconoscimento della differenza in denaro tra la consistenza dell'inventario all'inizio e al termine dell'affitto, sulla base dei valori correnti a tale ultima data.

La questione esaminata dalla Corte

La recente sentenza della Corte di Cassazione n. 11967 del 16.5.2013 ha recato interessanti elementi di chiarimento in materia.

Il contenzioso di merito traeva origine dal contrasto tra due ditte individuali (Te. E M.), conduttrici di un capannone industriale, e il proprietario dello stesso (Cr.). Il giudizio era relativo al pagamento dei canoni locativi.

Entrambi i convenuti si erano costituiti in giudizio, contestando nel merito la pretesa del locatore.

Il Tribunale adito aveva ritenuto che tra l'originario conduttore Mar. e l'impresa Ma. fosse intervenuto un affitto di azienda con sublocazione del capannone e che, pertanto, il locatore Cr. non avesse azione diretta nei confronti della Ma., impresa subconduttrice.

Il Tribunale aveva separato le domande di risoluzione del contratto per morosità e condanna al pagamento dei canoni proposte dal proprietario del capannone nei confronti dell'originario conduttore, al fine di procedere alla riunione ad altro giudizio pendente tra le stesse parti ed avente, secondo il Tribunale, il medesimo oggetto.

Proposto appello da parte dell'originario attore soccombente, e costituiti in appello entrambi gli appellati, la Corte d'Appello ha quindi rigettato il gravame, confermando l'interpretazione del contratto intercorso tra De. Mar. e la madre Re. Ma. come contratto di affitto di azienda e di sublocazione quanto al capannone di proprietà del Cr., ed escludendo quindi la cessione del contratto di locazione.

Ha quindi ritenuto improponibile l'azione esercitata dal Cr. direttamente contro la subconduttrice, **rigettando l'appello del proprietario nei confronti di ambedue le ditte conduttrici.**

Il contenuto del ricorso per cassazione

Il primo dei motivi di ricorso per cassazione, con il quale si denunciava violazione ed errata applicazione dell'art. 1362 cod. civ. e vizio di motivazione della sentenza di merito, osservava che dal contenuto del contratto di affitto d'azienda si sarebbe dovuto desumere:

1. che il rapporto contrattuale era quello di affitto di azienda previsto dall'art. 2558 cod. civ.;
2. che l'oggetto contrattuale era rappresentato non solo dall'attività di lavorazione dei legnami svolta nell'immobile di proprietà di Gi. Cr. goduto a titolo di locazione, ma «anche il rapporto di

locazione» dello stesso immobile;

3. che nella determinazione del prezzo del contratto di affitto si era tenuto conto sia degli impianti e macchinari descritti nel contratto e nell'allegato, sia del prezzo della sublocazione dell'immobile;
4. che la parte locatrice (o, meglio, concedente l'affitto) De. Mar. aveva ceduto il proprio credito nei confronti dell'affittuaria, limitatamente alla parte del prezzo di affitto di azienda correlata al godimento dell'immobile, al proprietario di quest'ultimo Gi. Cr.. Sarebbe stata quindi errata la sentenza che avrebbe ritenuto sussistere un rapporto derivato ma distinto da quello intrattenuto tra il proprietario e il primo conduttore, piuttosto che la cessione del contratto di locazione.

Il secondo motivo di cassazione si impervia sulla violazione ed errata applicazione dell'art. 36 della L. n. 392/1978 e dell'art. 2558 cod. civ., con l'affermazione che la distinzione tra locazione o cessione di azienda (così come quella tra sublocazione o cessione del contratto di locazione) sarebbe stata del tutto indifferente perché tutte le ipotesi possibili avrebbero identico trattamento giuridico.

L'orientamento espresso dalla Corte

Il caso di specie, risolto dalla Corte di Cassazione, riguarda sotto il profilo normativo il coordinamento tra due differenti disposizioni, astrattamente invocabili alla situazione esaminata dai giudici:

1. **art. 2558 del codice civile:** *«se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale. Il terzo contraente può tuttavia recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità dell'alienante. Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti dell'usufruttuario e dell'affittuario per la durata dell'usufrutto e dell'affitto»;*
2. **art. 36, L. n. 392/1978:** *«il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione».*

Nel respingere i cennati motivi di ricorso per cassazione, la Corte ha precisato quanto segue:

- l'art. 36 della L. n. 392/1978 ha carattere speciale rispetto all'art. 2558 c.c., sicché se (come nel caso di specie) le parti del contratto di affitto o di cessione di azienda hanno espressamente pattuito le sorti del contratto di locazione dell'immobile nel quale è esercitata l'azienda, contestualmente locata o ceduta, trova applicazione la disciplina locatizia che regola espressamente la fattispecie in parola, e non la norma generale del predetto art. 2558 c.c.;

- contrariamente quindi a quanto sostenuto dal ricorrente, la presunzione - secondo cui nel caso di affitto di azienda comprendente un immobile goduto in forza di contratto di locazione la ricorrenza della cessione di tale contratto va presunta fino a prova contraria (art. 2558, terzo comma, c.c.) non poteva operare nel caso di specie perché le parti del contratto di affitto d'azienda (proprietaria e affittuaria) avevano espressamente disciplinato le sorti del contratto di locazione del capannone industriale di proprietà del Cr. e da questi concesso in locazione al Mar.

Relativamente all'interpretazione dell'art. 36 della L. n. 392/1978, doveva essere ribadito il principio secondo il quale, in tema di locazioni di immobili ad uso non abitativo, in cui l'affitto o la cessione dell'azienda non sono indicati in posizione di necessaria corrispondenza con le ipotesi della sublocazione o della cessione del contratto, *«è irrilevante, ai fini dell'esclusione della necessità del consenso del locatore, che alla cessione dell'azienda - e così all'affitto di azienda - corrisponda la sublocazione dell'immobile anziché la cessione del contratto di locazione, neppure richiedendosi che la sublocazione dell'immobile o la cessione del contratto di locazione, da una parte, e la cessione o l'affitto dell'azienda, dall'altra, siano stipulati contemporaneamente in un unico documento, essendo sufficiente che tra i due atti vi sia uno stretto collegamento funzionale e temporale»* .

Le precisazioni fornite

Questa interpretazione poggia secondo i giudici di legittimità sulla *ratio legis* della norma, consistente nell'agevolare il trasferimento delle aziende esercenti la loro attività in immobili condotti in locazione dall'imprenditore e nella tutela dell'avviamento commerciale.

L'irrilevanza della qualificazione del contratto tra il conduttore e il terzo in termini di sublocazione ovvero di cessione del contratto di locazione si ha solamente ai fini dell'esclusione della necessità del consenso del locatore.

A tale riguardo, precisa la Corte che:

- per la sublocazione, la deroga è alla norma dell'art. 1594 del codice, nel caso in cui sia stato pattuito il divieto di sublocazione (*«il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore. Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi»*);
- per la cessione, la deroga è all'art. 1406 del codice (*«ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta»*), nel senso che viene modificata in bilaterale la struttura tipicamente trilaterale della cessione del contratto.

Dall'irrilevanza della qualificazione del contratto non può però farsi discendere, come voleva il ricorrente, l'identità della conseguente disciplina dei rapporti, rispettivamente tra l'originario locatore e l'originario conduttore, nonché tra l'originario locatore ed il terzo, a prescindere dal fatto che questi sia succeduto nel contratto di locazione come subconduttore ovvero come cessionario.

Sublocazione e cessione del contratto sono infatti trattate in maniera alquanto differente dall'art. 36 della L. n. 392/1978, giacché:

- **nella prima ipotesi (sublocazione)**, il conduttore conclude con un terzo un contratto di locazione dell'immobile a lui locato, che è dipendente dal contratto e dal conseguente rapporto tra il locatore originario e il conduttore, ed è quindi condizionato alle vicende di questo, che continua a permanere: per le azioni esercitate dal locatore o nei confronti di questi, la legittimazione ad causam resta quindi in capo all'originario conduttore sia passivamente che attivamente, a prescindere dal fatto che il locatore sia stato reso edotto della sublocazione ;
- **nella seconda ipotesi (cessione)**, il terzo (cessionario) subentra al conduttore (cedente) nella posizione che questi aveva nel contratto di locazione e, conseguentemente, nel rapporto locativo. Una volta che la cessione sia stata comunicata al locatore, l'unico conduttore del rapporto locativo e titolare diretto dell'azienda diviene il cessionario, legittimato attivamente e passivamente all'esercizio delle azioni contrattuali.

La qualificazione del contratto spetta al giudice

Afferma conclusivamente la Corte che la qualificazione del contratto relativo alla concessione del godimento di un immobile adibito all'attività aziendale, in termini di sublocazione piuttosto che di cessione del contratto di locazione, in quanto conseguente all'interpretazione del contratto stipulato tra l'originario conduttore ed il terzo è riservata al giudice di merito, e il risultato dell'indagine compiuta da quest'ultimo non può essere censurata in sede di legittimità se immune da vizi logici e giuridici .

In particolare, l'accertamento in fatto riservato al giudice di merito è censurabile nel giudizio di legittimità solamente se vengono violati i canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui agli artt. 1362 e ss. del codice civile, o nell'ipotesi di motivazione inadeguata, cioè non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione.

In relazione a questo aspetto, afferma la Corte che il giudice di merito - Corte d'Appello di Ancona - aveva interpretato il contratto di affitto d'azienda come contenente la sublocazione del capannone industriale sulla base dell'interpretazione letterale delle clausole (nel contratto era precisato che si trattava di concessione in affitto, cioè di locazione, e che l'oggetto locato comprendeva sia l'azienda che la porzione di fabbricato a destinazione commerciale, in cui l'attività economica - lavorazione di legname - veniva esercitata).

La Corte d'Appello quindi, ravvisando che (sulla base proprio del contratto) il capannone era già oggetto di un «*principale rapporto di locazione*» tra il Mar. ed il Cr., aveva concluso nel senso che il primo non avrebbe potuto concederlo in locazione alla Ma., se non stipulando un contratto di sublocazione.

Tale conclusione è stata ritenuta dalla Cassazione logica e giuridicamente corretta, immune da violazioni dei canoni ermeneutici in materia contrattuale (da qui il rigetto del motivo di ricorso).

Contrariamente poi a quanto sembrava affermare la parte ricorrente, non vi era alcuna menzione nel contratto tra il Mar. e la Ma. della cessione del contratto di locazione del capannone, essendovi solo un riferimento alla cessione del «credito» costituito dal canone nei confronti del locatore originario.

Chiarisce a tale riguardo la Corte che *«l'aver corrisposto il canone di locazione come delegato del proprio creditore non equivale affatto all'assunzione diretta dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione, che sarebbe sorta in capo alla Ma. se vi fosse stata la cessione del contratto di locazione; anzi, proprio l'asserita delegazione di pagamento risulta incompatibile con la pretesa cessione del contratto di locazione, dal momento che la delegazione comporta l'assunzione del debito altrui, che, nel caso di specie, bene potrebbe aver trovato giustificazione nel rapporto di provvista nascente dalla sublocazione a fronte di un rapporto di valuta relativo alla locazione originaria»*.

In definitiva, secondo la sentenza esaminata, il proprietario del capannone e dell'azienda aveva diritto di agire per la corresponsione dei canoni nei soli confronti della ditta sua «prima conduttrice», e non anche della seconda, subconduttrice (e non cessionaria del contratto).

4 dicembre 2013

Fabio Carriolo

1 A tale riguardo la Corte fa richiamo alle precedenti pronunce Cass. n. 9486/07 e Cass. n. 4986/13.

2 La Cassazione richiama sul punto Cass. n. 6402/90 e Cass. n. 685/10.

3 La Corte cita al riguardo Cass. n. 3441/80, nonché Cass. n. 11324/98 e n. 23302/07.

4 Cass. n. 741/02.

5 Cass. n. 3996/03.

6 Cass. n. 12454/97 e n. 8854/01.

7 Cass. n. 2491/09, Cass. n. 25279/09.