

La successione del contratto di locazione in caso di affitto d'azienda

di

Pubblicato il 29 Giugno 2017

in caso di affitto d'azienda, si trasferisce automaticamente anche il contratto di locazione dell'immobile?

Il caso del contratto di locazione in caso di affitto d'azienda

Una SRL esercente attività alberghiera, subentrata al conduttore originario del rapporto di locazione degli immobili, veniva citata in giudizio per la convalida della finita locazione.

La società eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva in quanto aveva successivamente affittato l'azienda a terzi, e in tale occasione ceduto anche il contratto di locazione; allegava copia di una comunicazione dalla quale risultava l'intervenuta cessione dell'azienda e del contratto di locazione.

Il Tribunale riteneva sussistente la legittimazione passiva della SRL, e dichiarava la cessazione del contratto di locazione.

La SRL si appellava, ma la Corte di Appello rigettava l'impugnazione.

La società ricorre per la cassazione della pronuncia della Corte di Appello, ma la Suprema Corte lo rigetta.

La decisione

Per il Collegio il ricorso è infondato.

Esaminando il secondo motivo di ricorso, «*la ricorrente deduce la violazione dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 nonché di una serie di norme sostanziali sulla interpretazione del contratto e degli artt.*

81100, 102, 115, 116 e 345 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo. Sostiene che dal contratto di affitto di azienda con la soc. Bellesuite s.r.l. si doveva far discendere la cessione ad essa anche del contratto di locazione dell'immobile. Afferma che, in conseguenza della comunicazione ai locatori della intervenuta cessione (rectius, affitto) di azienda, il contratto di locazione doveva ritenersi trasferito ex lege dal lato del conduttore in capo alla società cessionaria dell'azienda».

Ma la Suprema Corte condivide la decisione della Corte d'Appello: «Come correttamente affermato dalla corte d'appello in sentenza, l'art. 36 della legge n. 392 del 1978 attribuisce al cedente l'azienda la facoltà di trasferire anche il contratto di locazione dell'immobile ove l'attività aziendale viene esercitata, anche senza il consenso del locatore, che può solo opporsi per gravi motivi.

Nella disciplina di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978, in caso di affitto o cessione di azienda relativo ad attività svolta in un immobile condotto in locazione non si produce l'automatica successione nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, ma la successione è soltanto eventuale e richiede, comunque, la conclusione di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione.

Alla cessione del contratto di locazione il locatore non partecipa ma può opporsi solo per gravi motivi.

E' una previsione di maggior favore per la circolazione del contratto di locazione che consente di prescindere dal consenso del locatore, in ragione della prevalenza dell'attività produttiva ivi esercitata».

La Cassazione ricorda però che **la successione nel contratto di locazione non è automatica:** «Tuttavia, la norma non prevede né l'automaticità né l'obbligatorietà di tale cessione, lasciando alla scelta delle parti se includere o meno la cessione del contratto di locazione nell'accordo negoziale.

Alla stregua dei principi di cui all'art. 2558, terzo comma, cod. civ., l'intervenuta conclusione della cessione contrattuale è naturale conseguenza della cessione dell'azienda e può pertanto presumersi, fino a prova contraria, (Cass. n.7686 del 2008).

La presunzione di trasferimento della posizione del conduttore del contratto di locazione dell'immobile all'interno del quale si svolgerà l'attività aziendale oggetto di cessione non opera però se le parti del contratto di affitto di azienda hanno espressamente e diversamente regolato le sorti del contratto di

locazione, nel qual caso la presunzione non ha più ragione di operare (Cass. n.11967 del 2013)».

E, infine, conferma la pronuncia impugnata: «Nel caso di specie, la corte d'appello, facendo corretta applicazione dei principi di diritto sopra riportati, ha escluso, con accertamento in fatto non in questa sede rinnovabile, che, dalle pattuizioni tra le parti del contratto di affitto di azienda, offerte in conoscenza anche al locatore dell'immobile e trasferite nel processo, si potesse desumere una cessione del contratto di locazione tra la ricorrente e Bellesuite (che non è parte del processo). La corte d'appello, proprio partendo da una interpretazione delle clausole del contratto di affitto di azienda, che qui non è adeguatamente censurata, esclude che nel caso di specie l'affitto di azienda comportasse anche il trasferimento del contratto di locazione, perché l'affitto era circoscritto ai beni mobili strumentali per l'esercizio dell'attività (e, dice la corte territoriale, "l'art. 5 prevede l'inclusione del canone di locazione nel corrispettivo per l'affitto di azienda che Bellesuite s.r.l. deve a Albergo Cinque Modena, con ciò escludendo la cessione del rapporto locativo con i proprietari dell'immobile")».

Osservazioni

Il punto centrale della questione oggetto di pronuncia era stabilire se, in conseguenza della comunicazione al locatori della intervenuto affitto di azienda, fosse trasferito anche il contratto di locazione all'affittuario.

L'accertamento che è stato fatto dalla Corte di Appello escludeva che dalle pattuizioni, comunicate al locatore, si potesse desumere una cessione del contratto di locazione.

Giurisprudenza rilevante

- Cass. 7686/2008
- Cass. 11967/2013

Disposizioni rilevanti

LEGGE 27 luglio 1978, n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Vigente al: 18-06-2017

Art. 36 - Sublocazione e cessione del contratto di locazione

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè 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.

29 giugno 2017

Fulvio Graziotto