

I singoli contratti: locazione

## CESSIONE DI AZIENDA E LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

**Cass. sez. II, 2 febbraio 2000, n. 1133 - Pres. Spadone M - Rel. Trombetta F- PM Sepe Ea (conf.) - Bartolozzi c. Stojlova**

Azienda - Cessione - In genere - Successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile ove è esercitata l'azienda - Effetto automatico di norme imperative (artt. 2558 Codice civile e 36 legge 392/1978) - Esclusione - Cessione del contratto di locazione, anche per «facta concludentia» e senza il consenso del locatore, successivamente alla cessione di azienda - Ammissibilità - Condizioni.

*L'alienazione dell'azienda esercitata in un immobile adibito ad uso commerciale non comporta né ai sensi dell'art. 2558 Codice civile né ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/1978 l'automatica cessione del contratto di locazione, in quanto le norme suddette consentono ma non impongono rispettivamente all'acquirente dell'azienda di subentrare nei contratti stipulati per l'esercizio di essa, sempreché non sia pattuito diversamente, nonché al venditore dell'azienda, quale conduttore dell'immobile in cui la stessa si esercita, di sublocare l'immobile o di cedere il contratto di locazione senza il consenso del locatore.*

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 6 agosto 1991 Stojlova Borianina conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Montepulciano Marilena Bartolozzi e Marino Pascucci in proprio e quali soci e amministratori della Duecierre di Bartolozzi Marilena e Pascucci Marino s.n.c., deducendo: che con scrittura privata 1 febbraio 1991 aveva acquistato dai convenuti l'azienda, gestita in forma societaria, avente ad oggetto il commercio al minuto di articoli di profumeria e bigiotteria sita in Chianciano Terme, al prezzo complessivo L. 220.000.000 di cui L. 120.000.000 per le attrezzature, arredi ed avviamento commerciale e L. 100.000.000 per le merci; che, ai fini della concreta esecuzione della vendita era stata concordata la cessione delle quote da attuarsi per il 50% al 2 maggio 1991 e per il restante 50% all'1 gennaio 1992; che a tale cessione non era stata data esecuzione in quanto i venditori, a seguito della disdetta (per il 31 agosto 1991) del contratto di locazione dell'immobile nel quale era gestita l'azienda e dell'importo notevolmente più elevato del canone richiesto per il rinnovo della locazione dai locatori, non erano stati in grado di as-

sicurare la prosecuzione del rapporto di locazione alle stesse condizioni correnti al momento della stipula della scrittura 1 febbraio 1991; che pertanto dopo il versamento di L. 120.000.000, aveva sospeso il pagamento della residua somma di L. 100.000.000, avendo interesse a risolvere il contratto con restituzione della somma versata e risarcimento danni.

Chiedeva, quindi, la risoluzione del contratto di vendita dell'azienda per fatto e colpa dei convenuti con condanna alla restituzione della somma percepita, rivalutazione monetaria interessi legali oltre gli ulteriori danni da liquidare in separato giudizio.

Costituitisi i convenuti contestavano la domanda affermando che il contratto stipulato non prevedeva a loro carico alcun obbligo di cedere la locazione alle medesime condizioni vigenti all'1 febbraio 1991 e che, di conseguenza, il rifiuto della attrice di dare esecuzione alla vendita non era giustificato.

Chiedevano, pertanto, il rigetto delle domande attrici ed, in via riconvenzionale, l'emissione di sentenza costitutiva ex art. 2932 Codice civile o in via alternativa sentenza di accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà dell'azienda con condanna dell'attrice al pagamento del residuo prezzo oltre al risarcimento dei danni derivanti dal mancato godimento dell'azienda che l'attrice continuava ad esercitare.

Il Tribunale, con sentenza 12 febbraio 1992 dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento dei convenuti, con condanna dei medesimi alla restituzione della parte di prezzo già pagata, e delle attrici al pagamento della somma di L. 30.000.000 a titolo di indennizzo per il mancato godimento dell'azienda e, pertanto, operata la compensazione condannava i convenuti al pagamento in favore dell'attrice di L. 90.000.000, oltre rivalutazione ed interessi legali, rigettando le altre domande riconvenzionali.

Su impugnazione principale dei convenuti ed incidentale dell'attrice la corte di appello di Firenze, con sentenza 12 marzo 1997, in parziale riforma, dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento colpevole della attrice; rigettava la domanda di rivalutazione monetaria sulla somma da restituire alla Borianina; dichiarava inammissibile la domanda di restituzione dei beni mobili dell'azienda proposta dagli appellanti e rigettava l'appello incidentale.

Afferma la corte, per quanto interessa il presente giudizio, che ai sensi dell'art. 36 legge n. 392/78 la cessione dell'azienda non comporta l'automatica cessione del contratto di locazione.

# G

**PARTE SECONDA**

GIURISPRUDENZA

**816**

I CONTRATTI  
n. 8-9/2000

A tal fine occorre provare specificamente che le parti abbiano voluto stipulare anche la cessione della locazione, prova il cui onere incombeva sulla Borianana ed è rimasto inadempito.

Precisa infatti la corte che nella scrittura 1 febbraio 91 non si rinviene alcun patto concernente la cessione del contratto di locazione ed il giudizio contrario del Tribunale sul punto si è basato su elementi non univoci ed inidonei: quali il riferimento contenuto nella scrittura privata, all'avviamento commerciale finalizzato alla valutazione economica dell'azienda ai fini della determinazione del prezzo, piuttosto che alla volontà delle parti di vincolarsi anche alla cessione del contratto di locazione, avendo la cessionaria la possibilità di trattare direttamente con i locatori.

Né la circostanza (evincibile dai verbali di altra causa pendente fra le parti) che in sede di stipula della cessione dell'azienda è stato esibito il contratto di locazione e ne è stata evidenziata la data di scadenza, può costituire prova del perfezionamento fra le parti anche di un contratto di cessione della locazione, ben potendosi voler rendere edotta la Borianana della scadenza del contratto onde consentirle di prendere diretto contatto con i locatori per la rinnovazione della locazione.

Comunque, anche ove fosse stata raggiunta la prova della pattuita cessione della locazione, non sarebbe in ogni caso configurabile l'inadempimento e la responsabilità dei venditori per il mantenimento delle pregresse condizioni economiche del rapporto locativo, dal momento che nessuna assunzione di garanzia su tale punto risulta dalla scrittura 1 febbraio 91 a loro carico; e che l'inadempimento agli stessi addebitata è stata quella di essersi venuti a trovare nell'impossibilità di assicurare la continuazione della locazione alle condizioni in atto.

Venuta meno la risoluzione del contratto per colpa dei venditori resta ferma la pronuncia del Tribunale in ordine al credito dei venditori per il mancato godimento, medio tempore, della azienda.

Avverso tale sentenza propongono separato ricorso in Cassazione sia la Borianana, alla quale resistono con controricorso il Bartolozzi e la Pascucci, in proprio e n.q., sia questi ultimi, in proprio e n.q..

#### Motivi della decisione

Deduce la ricorrente principale Stojlova Borianana a motivo di impugnazione, l'omessa, e insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia;

- per avere la corte di merito erroneamente ritenuto non raggiunta la prova della congiunta pattuizione fra le parti, della cessione della locazione dell'immobile, in cui veniva esercitata l'attività, e della cessione d'azienda, pervenendo a tale convincimento omettendo l'esame di elementi di fatto e risultanze processuali, non tenendo quindi conto: A) che il Bartolozzi e la Pascucci hanno sempre riconosciuto, fin dal 1° grado di giudizio, (v. comparsa di risposta e comparsa conclusoria), che nella cessione d'azienda era ricompresa la cessione della locazione, conte-

stando soltanto che quest'ultima fosse stata fatta alle condizioni in atto all'1 febbraio 91; B) che, in base alla legge n. 392/78, la cessione della locazione, alle condizioni in atto alla stipula della scrittura 1 febbraio 91, non comportava alcun accordo specifico fra le parti, ma conseguiva per legge: C) che ove non fosse stata data la disdetta (23 agosto 90) al contratto di locazione, circostanza taciuta dai venditori (per ciò solo resisi inadempienti), il contratto di locazione si sarebbe rinnovato, per legge, di altri sei anni, con la conseguenza che la ricorrente non era tenuta a provare di aver raggiunto, sul punto, l'accordo con i venditori;

D) che, come rilevato dal Tribunale ed emerso in istruttoria, le parti, nella trattativa, hanno fatto riferimento alla locazione e, come dichiarato dal teste Solarius (in altra causa svoltasi fra le stesse parti davanti al pretore) il contratto di locazione è stato esibito e fatta presente la sentenza del 31 agosto 91 senza però alcun riferimento alla disdetta, circostanza quest'ultima sostanzialmente ammessa dalla Bartolozzi che sul punto ha rifiutato di rispondere all'interrogatorio formale deferitole nel giudizio davanti al pretore.

Deducono i ricorrenti incidentali Bartolozzi e Pascucci a motivi di impugnazione:

1) l'omessa o insufficiente motivazione circa un punto decisivo della controversia, nonché la violazione degli artt. 132 n. 4 e 112 Codice di procedura civile, 1223 1453 Codice civile.

- per avere la corte di merito omesso di decidere, senza fornire alcuna motivazione, sulla domanda di risarcimento degli ulteriori danni proposta dai ricorrenti limitandosi a prendere atto della quantificazione del danno fatta dal Tribunale senza tener conto: A) che la Borianana, dopo aver proposto la domanda di risoluzione, ha continuato a gestire l'azienda fino alla fine del 1991, continuando a detenere i locali ed omettendo di riconsegnare attrezzature e merci ricevute; B) che la chiusura dei locali per 5 anni ha comportato la perdita del valore di avviamento e la dispersione dei beni aziendali;

C) che i locatori dell'immobile hanno promosso azioni giudiziarie nei loro confronti per il pagamento dei canoni e la riconsegna dei locali (avvenuta nel '96 a 5 anni dalla cessazione dell'attività) ottenendo dai ricorrenti il suddetto pagamento;

D) che la tardiva registrazione della scrittura 1 febbraio 91 aveva comportato per i ricorrenti oltre al pagamento dell'imposta il pagamento delle sanzioni;

2) la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 n. 4 Codice di procedura civile; l'omessa motivazione per avere la corte omesso di valutare le prove richieste, quale quella avente ad oggetto il mancato pagamento o il mancato rimborso dei canoni da parte della Borianana.

Va preliminarmente disposta la riunione dei due ricorsi proposti dalle parti, trattandosi di impugnazioni proposte avverso la stessa sentenza.

Il ricorso principale è infondato.

Premesso, invero che l'alienazione dell'azienda esercitata in un immobile adibito ad uso commerciale, non comporta, né ai sensi dell'art. 2558

Codice civile, né ai sensi dell'art. 36 legge n. 392/78 l'automatica cessione del contratto di locazione (v. sent. 7091/97), in quanto le norme suddette consentono (ma non impongono) rispettivamente all'acquirente dell'azienda di subentrare nei contratti stipulati per l'esercizio di essa, sempreché non sia pattuito diversamente; nonché al venditore dell'azienda quale conduttore dell'immobile in cui la stessa si esercita, di sublocare l'immobile o di cedere il contratto di locazione senza il consenso del locatore; va rilevato che i suddetti contratti pur strumentalmente collegati agli atti dispositivi dell'azienda, vengono ad esistenza solo in quanto negoziati dalle parti.

In particolare, la cessazione del contratto di locazione, quale contratto modificativo di un precedente rapporto contrattuale, attraverso la sostituzione di un soggetto ad un altro (rimanendo per il resto il rapporto inalterato), contrariamente all'assunto della ricorrente, non consegue alla cessione dell'azienda, per legge ma per volontà delle parti.

Infondati sono, pertanto, i profili sub B e C del motivo in esame, tenuto anche conto che il rinnovo del contratto di locazione cui fa riferimento la ricorrente, ove non fosse intervenuta la disdetta, si sarebbe, è vero, realizzato per altri sei anni, ma sempre fra le parti originarie. Ne consegue, ai fini del subentro dell'acquirente l'azienda nel contratto di locazione dell'immobile, che l'accordo delle parti, sulla cessione del contratto di locazione, costituisce elemento imprescindibile.

Su tale punto inammissibile è la censura di cui al profilo sub A, con la quale la ricorrente, (sull'assunto che le controparti avrebbero riconosciuto l'avvenuta cessione della locazione), pur deducendo un vizio di motivazione, in realtà sollecita da questa corte, inammissibilmente, una diversa interpretazione degli atti difensivi delle controparti, favorevole alla sua tesi.

Infondato è ancora il profilo sub D della censura, avendo il Tribunale, con motivazione esente da

vizi logici e giuridici, spiegato, valutando in fatto gli elementi istruttori acquisiti, come l'esibizione del contratto di locazione e l'indicazione della data di scadenza in sede di stipula, potessero ben tendere a sollecitare alla ricorrente la presa di contatto diretto con i locatori per la stipula di un nuovo contratto di locazione.

Il ricorso principale va, pertanto, respinto.

Passando all'esame del ricorso incidentale, entrambi i motivi dedotti vanno disattesi.

Il Tribunale, infatti, non è tenuto a pronunciarsi sulla domanda di ulteriori danni, formulata dagli appellati solo in sede di appello (profili sub C e D del 1° motivo), in quanto trattasi di danni fondati su fatti diversi dal mancato godimento dell'azienda, mai dedotti in primo grado, né riconducibili alla categoria dei danni «sofferti» dopo la delibera della sentenza di 1° grado, categoria avente ad oggetto danni già richiesti per il periodo anteriore all'emissione della sentenza impugnata.

Quanto ai danni di cui ai profili sub A e B dello stesso motivo, gli stessi, siccome attinenti al mancato godimento dell'azienda, che la Stojlova ha continuato ad esercitare, debbono ritenersi già liquidati per lo stesso titolo della somma di L. 30.000.000 di cui alla pronuncia di primo grado. Non sussistono, infine, i vizi di cui al secondo motivo di ricorso in relazione alla eccepita omessa valutazione delle prove richieste.

Trattandosi, invero, di prove relative a domande ritenute inammissibili, il Tribunale non ha alcun obbligo di motivare sulla loro mancata ammissione.

Entrambi i ricorsi vanno, pertanto respinti.

La reciproca soccombenza giustifica la integrale compensazione fra le parti delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La corte riunisce i ricorsi e li rigetta entrambi; dichiara compensate fra le parti le spese del presente giudizio.

## IL COMMENTO

di Fabio Valenza

### Le ragioni della proprietà immobiliare e quelle dell'impresa dal codice civile alla legislazione speciale

Il caso oggetto della decisione in commento è quello di una cessione di azienda avente ad oggetto il commercio al minuto di articoli di profumeria e bigiotteria esercitata in locali condotti in locazione; il punto controverso è proprio costituito dalla sorte del contratto di locazione alla luce degli articoli 2558 Codice civile, ai sensi del quale,

«se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale» e 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per il quale «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». La decisione in

commento, nell'interpretare gli articoli sopra citati, ribadisce e conferma l'orientamento giurisprudenziale precedente (1), per il quale l'alienazione dell'azienda non comporta l'automatico trasferimento del contratto di locazione; affinché tale trasferi-

#### Nota:

(1) Cfr. Cass., 5 novembre 1976, n. 4025, in *Giust. civ.*, 1977, I, 42 ss; Cass. 27 novembre 1979, n. 6235, in *Giust. civ.*, 1980, I, 927 ss, e, da ultimo, Cass., 29 luglio 1997, n. 7091, richiamata nella sentenza in epigrafe.

mento si produca è, quindi, necessario che l'accordo delle parti abbia avuto ad oggetto non soltanto genericamente la cessione dell'azienda, ma anche, in particolare, la cessione del contratto di locazione dell'immobile.

L'argomento pervenne all'esame della giurisprudenza già a pochi anni dall'entrata in vigore del codice civile e fu risolto facendo prevalere, sul principio della successione nei contratti di cui all'articolo 2558 Codice civile, l'articolo 1594 stesso codice per il quale «il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore».

Da quest'ultima norma si ricavava il preteso carattere personale del contratto di locazione e, conseguentemente, l'inapplicabilità dell'articolo 2558 Codice civile (2).

Per la verità una parte della giurisprudenza (3), nel periodo immediatamente anteriore alla legislazione speciale, aveva affermato che l'applicazione dell'articolo 2558 Codice civile al contratto di locazione dipendeva dall'esistenza o meno di una specifica destinazione pattizia dell'immobile all'attività aziendale: se cioè l'immobile fosse stato considerato, già dalle parti del contratto di locazione, come elemento del complesso aziendale del conduttore e vi fosse quindi un patto di destinazione a quel complesso, la cessione di quest'ultimo avrebbe determinato anche la successione dell'acquirente nel contratto avente ad oggetto il godimento «aziendale» dell'immobile.

L'emersione sul piano legislativo delle esigenze di tutela delle ragioni dell'impresa sulle ragioni della proprietà avviene, per la prima volta, con la legge 27 gennaio 1963, n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale, che, limitatamente ai contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale o artigiana, che abbia rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori (cfr. art. 1), prevede, all'articolo 5, la possibilità per il locatore di «sublo-

care l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda».

La legge 27 luglio 1978, n. 392, all'articolo 36, conferma nella sostanza il disposto dell'articolo 5 della precedente legge, senza peraltro la limitazione alle attività che abbiano rapporti diretti col pubblico.

A parte la questione dell'applicabilità dell'articolo 36 agli immobili urbani destinati all'esercizio di un'azienda agricola (4), l'interpretazione dell'articolo in esame ha dovuto necessariamente affrontare i rapporti con l'articolo 2558 Codice civile e quindi stabilire se l'articolo 36 è una applicazione, con lievi differenze di disciplina, dell'articolo 2558 Codice civile all'ipotesi del contratto di locazione dell'immobile, con la conseguenza che il trasferimento del rapporto conseguirebbe automaticamente alla cessione dell'azienda, ovvero è espressione di una diversa disciplina che, da un lato, tutela maggiormente le ragioni della proprietà immobiliare, prevedendo precisi oneri formali di comunicazione e la permanente responsabilità del conduttore originario, dall'altro, consentendo, non solo la cessione del contratto, ma anche la sublocazione, riconduce necessariamente entrambe le vicende ad una fonte contrattuale e non già all'automatismo dell'effetto legale di cui all'articolo 2588 Codice civile (5).

La dottrina della fonte contrattuale, da un lato, afferma che l'autonomo contratto di cessione della locazione o di sublocazione non deve anche essere redatto in un distinto documento, ben potendo essere documentato insieme col negozio di alienazione o di affitto di azienda, o costituire addirittura una clausola di tale contratto (6), dall'altro, riconduce la fattispecie alla disciplina dell'articolo 1407, primo comma Codice civile, per il quale, in caso di consenso preventivo alla sostituzione del contraente nel rapporto, la cessione è efficace nei confronti del contraente che ha dato preventivamente tale con-

senso dal momento in cui gli è stata notificata o in cui l'ha accettata.

Si afferma, infatti, che il consenso preventivo è supplito, nell'ipotesi di cui all'articolo 36, dalla legge, che, sovrappo-  
nendosi alla volontà dei privati, sulla base del generale principio di cui all'articolo 1339 Codice civile, determina un effetto ad esso equivalente (7).

La dottrina dell'automatismo dell'effetto legale (8), oltre a

#### Note:

(2) Cfr. Cass., 9 agosto 1952, n. 2634, in *Giur. compl. Cass. civ.*, 1952, III, 524; Cass. 24 maggio 1946 n. 656, in *Foro it.*, 1947, I, 622.

(3) Cfr. Cass., 8 luglio 1953, n. 2165, in *Giust. civ.*, 1953, I, 2410; Cass., 28 agosto 1959, n. 2559, in *Giur. it.*, 1960, I, 1, 1051; Cass., 28 ottobre 1969, n. 3537, *ivi*, 1970, I, 1093.

(4) Nel senso dell'applicabilità cfr. F. Gazzoni, *Cessione di azienda e successione nel rapporto locativo*, in *Giust. civ.*, 1980, II, 196-197; nel senso dell'inapplicabilità, cfr. A. Trabucchi, *Cessione del contratto e successione nelle locazioni non abitative*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, 442; G.E. Colombo, *L'azienda e il suo trasferimento*, in *Tratt. di diritto commerciale. e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, III, Padova, 1979, 105 e 109; in posizione intermedia per l'applicabilità solo alle aziende agricole per connessione, v. P. Papanti Pelletier, *Commento all'art. 36 (l. 27.7.1978, n. 392: Disciplina delle locazioni di immobili urbani)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1978, 1129.

(5) Altro momento di diversità rispetto all'articolo 2588 Codice civile deriva dall'articolo 7 della legge n. 19 del 1963 - tuttora vigente in quanto non incompatibile con la disciplina successiva: cfr. art. 84 legge n. 392 del 1978 -, dal quale si ricava la nullità delle clausole d'inceditibilità della locazione, che, viceversa, se apposte ad altri contratti, si ritengono generalmente idonee ad escludere il meccanismo dell'articolo 2558, conferendo al rapporto carattere personale. Cfr. G. Auletta, voce *Azienda I) Diritto commerciale*, in *Enc. giur. Treccani*, IV, Roma, 1988, 19.

(6) Cfr. P. Papanti Pelletier, *op. cit.*, 1131; A. Tabet, *La tutela dell'avviamento commerciale nel contratto di locazione*, Milano, 1963, 283.

(7) Cfr. P. Papanti Pelletier, *op. cit.*, 1134; A. Tabet, *op. cit.*, 286.

(8) Cfr. A. Vanzetti, *Sulla successione nel contratto di locazione d'immobile in caso di alienazione d'azienda*, in *Riv. dir. ind.*, 1965, I, 27-29; F. Gazzoni, *op. cit.*, 197-199. A. Trabucchi, *op.*

(segue)

contestare il richiamo all'articolo 1339, giudicandolo non pertinente, riguardando tale ultimo articolo un meccanismo, quello della sostituzione automatica di clausole, che non può essere minimamente accostato a quello previsto dall'articolo 36 (9), da un lato, afferma che, se si ammette l'irrelevanza della volontà del locatore, a maggior ragione deve negarsi l'applicazione dell'articolo 1407 comma primo Codice civile, che presuppone, pur sempre, la rilevanza del consenso del terzo, sia pure preventivamente manifestato (10); dall'altro, data la rilevanza della volontà del contraente ceduto nella cessione del contratto, quale elemento costitutivo, ovvero esterno di efficacia, a seconda delle diverse ricostruzioni proposte dell'istituto (11), si individua nell'inderogabile principio dell'efficacia esclusivamente *inter partes* delle pattuizioni, sancito dall'articolo 1372 Codice civile, l'ostacolo che impedisce la ricostruzione della fattispecie in termini di negozialità, a meno di non volere ricostruire la stessa come un contratto a favore del terzo - locatore, che avrebbe la possibilità di esperire l'azione esecutiva nei confronti di due patrimoni, anziché di uno; osterebbe, peraltro, anche a questa ricostruzione in chiave di negozialità, la considerazione che non esiste a favore del terzo - locatore quel potere di rifiuto libero ed incondizionato della stipulazione a suo favore, che giustifica la deroga al principio dell'efficacia *inter partes*: il locatore può, infatti, opporsi alla cessione o alla sublocazione solo per gravi motivi (12).

### Concetto giuridico di azienda

La soluzione del problema interpretativo non può prescindere dall'esame del concetto giuridico di azienda.

L'articolo 2555 del Codice civile definisce l'azienda come il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa.

La dottrina è solita definire

l'azienda come una universalità di beni (13) allo scopo di fornire uno schema giuridico ad un fenomeno economico ad un tempo complesso ed unitario. Si è, peraltro, osservato (14) che, mentre nelle universalità vi è soltanto un'aggregazione di beni, che continuano a soddisfare lo stesso bisogno soddisfatto dai singoli elementi, anche se ad un livello più elevato, l'azienda è tale se ed in quanto realizza, ovvero è idonea a realizzare bisogni nuovi, rispetto ai bisogni che i singoli elementi aziendali sono in grado di soddisfare.

La difficoltà maggiore che la dottrina ha dovuto affrontare è stata quella di verificare il contenuto del concetto giuridico di azienda e, conseguentemente, la natura giuridica dei diritti aventi ad oggetto l'azienda. Se il complesso dei beni organizzati può ricomprendere anche strumenti di produzione, la disponibilità dei quali viene assicurata all'imprenditore, non già attraverso lo schema del diritto di proprietà, ma attraverso quello del diritto di credito o del rapporto a prestazioni corrispettive, potrebbe, infatti, risultare difficile continuare a qualificare in termini di proprietà la titolarità dell'azienda. D'altra parte, ridurre il concetto giuridico di azienda al complesso dei beni, dei quali l'imprenditore può disporre a titolo di proprietà sarebbe estremamente riduttivo e, nella maggior parte dei casi, impedirebbe la nascita di una nuova entità, meritevole di tutela giuridica, in quanto idonea a realizzare bisogni nuovi rispetto ai bisogni che i singoli ele-

#### Note:

(segue nota 8)

*cit.*, 440-444, si esprime in termini di cessione volontaria del rapporto di locazione, ritenendo che se il conduttore «cede l'azienda senza dir nulla... si debba vedere una cessione ipso facto anche del contratto di locazione, cessione nel tempo contrattuale...», che, peraltro, lo stesso autore definisce «una forma di successione che avviene *ex lege*».

(9) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 199-200.

(10) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 200.

(11) Nel senso di configurare la ces-

sione del contratto come un negozio trilaterale si sono espresse la prevalente dottrina e la giurisprudenza. Cfr. F. Carresi, *La cessione del contratto*, Milano, 1950, 60 ss; M. Andreoli, *La cessione del contratto*, Padova, 1951, 41; R. Scognamiglio, *Contratti in generale*, in *Trattato di diritto civile*, dir. da G. Grosso e F. Santoro-Passarelli, rist. III ed., Milano, 1977, 214 ss; G. Mirabelli, *Dei contratti in generale*, in *Commentario del Codice civile redatto a cura di magistrati e docenti* (Artt. 1321-1469), Torino, 1987, 423-425, e, in giurisprudenza, per tutte, Cass., 23 aprile 1980, n. 2674. Nel senso di configurare la cessione del contratto come un negozio bilaterale ed il consenso del contraente ceduto come un elemento esterno di efficacia, cfr., con varie sfumature, R. Cicca, *Il negozio di cessione del contratto*, Napoli, 1962, 190; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, in *Tratt. dir. civ. it.*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1962, 184; Id., *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano, 1987, 679-680; G. Capozzi, *Dei singoli contratti*, Milano, 1988, 23-24;

(12) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 197-198.

(13) Nel senso di configurare l'azienda come *universitas facti* cfr., in dottrina, G. Cottino, *Diritto commerciale*, I, Padova, 1986, 219 ss; G. Ferri, *Manuale di diritto commerciale*, rist. IX ed. a cura di C. Angelici e G.B. Ferri, Torino, 1994, 226; G. Capozzi, *op. cit.*, 20-23, e, in giurisprudenza, per tutte, Cass., 20 marzo 1972, n. 862; Cass., 7 maggio 1975, n. 1781; Cass., 9 giugno 1981, n. 3723. Nel senso di configurare l'azienda come *universitas iuris*, cfr., per tutti, F. Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del dir. civ.*, Napoli, 1989, 86-88. Nel senso di configurare l'azienda come universalità di beni, su cui insiste un'universalità di diritti, che si risolve in un diritto, composito nella struttura, ma unitario nelle manifestazioni, il cui contenuto non corrisponde al tradizionale diritto di proprietà, dal quale occorre, pertanto, distinguere, sul piano terminologico, con l'espressione «titolarità dell'azienda», cfr. M. Casanova, *Impresa ed azienda*, in *Tratt. dir. civ. it.*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1974, 348-356. Nel senso di configurare l'azienda come un bene immateriale, identificabile nell'organizzazione creata dall'imprenditore o nell'idea organizzativa cfr. F. Ferrara Jr., *La teoria giuridica dell'azienda*, II ed., Firenze, 1949, 81-133. Respinge nettamente la configurazione dell'azienda sia come *universitas* sia come bene immateriale, attribuendo all'espressione «azienda» unicamente la funzione di designare ellitticamente la pluralità dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa - c.d. teoria atomistica - F. Galgano, *Diritto commerciale, L'imprenditore*, Bologna, 1999, 65-68; analogamente G.E. Colombo, *op. cit.*, 4 ss. Per l'applicazione all'azienda del regime giuridico dei beni mobili, anche quando fra i suoi elementi vi siano beni immobili, cfr. G. Auletta, *op. cit.*, 8; G. Capozzi, *op. cit.*, 20-23.

(14) Cfr. G. Auletta, *op. cit.*, 3.

menti sono in grado di soddisfare (15).

Diventa, quindi, necessario indicare gli elementi dell'azienda in quelle entità, che, contribuendo alla sua funzionalità, servono all'esercizio dell'impresa, qualunque sia il tipo di rapporto giuridico, per mezzo del quale ne viene assicurata la disponibilità.

La definizione di azienda come complesso funzionale alla realizzazione di bisogni nuovi rispetto ai bisogni che i singoli elementi sono in grado di soddisfare consente ed anzi impone di includere nel concetto giuridico di azienda, non solo le cose materiali ed immateriali, ma anche le opere ed i servizi dei dipendenti e dei collaboratori (16).

Tra gli elementi aziendali vi è, peraltro, la necessità di distinguere quelli essenziali - il cosiddetto cuore dell'azienda - da quelli accessori in quanto facilmente sostituibili senza che ne risultino intaccate l'identità e/o le caratteristiche qualitative dell'azienda (17).

Gli elementi essenziali sono tutti gli elementi aziendali che costituiscono fattore di avviamento e si distinguono in quelli che consentono la funzionalità del complesso e caratterizzano i prodotti, influenzando sulle qualità degli stessi - c.d. cuore in senso stretto -, ed altri elementi, che, pur costituendo fattore di avviamento, non incidono sulle qualità dei beni o dei servizi - c.d. cuore in senso lato -; mentre l'esclusione degli elementi del primo tipo fa venir meno l'identità del complesso - azienda, gli elementi del secondo tipo possono anche non essere trasferiti senza che, per questo, venga meno l'identità del complesso - azienda, traducendosi l'esclusione di quegli elementi soltanto in una minore qualità dell'azienda trasferita, cioè in un minore avviamento della stessa (18), inteso come capacità dell'azienda di continuare a produrre guadagno o profitto.

L'avviamento, inteso come capacità di guadagno o di profitto, è, peraltro, proprio il nuovo bisogno, per la realizzazione del quale ogni azienda viene creata: l'avviamento è, pertanto, la

qualità costitutiva (19) dell'azienda, cioè la qualità per la quale la stessa soddisfa un nuovo interesse, costituisce un complesso unitario ed acquista un valore, che non è equivalente alla somma del valore dei singoli elementi componenti il complesso.

E', senz'altro, vero che la disciplina positiva del complesso - azienda va ricostruita come discontinua con momenti di disciplina unitaria e momenti di disciplina pluralistica (20) come emerge dal primo comma dell'articolo 2556 Codice civile, che fa salva l'osservanza delle forme stabilite dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda; è altrettanto vero, peraltro, che tutti i momenti di disciplina unitaria - dall'usufrutto ed affitto di azienda, alla successione nei rapporti, al divieto di concorrenza -, sono ispirati all'esigenza di tutela e conservazione dell'avviamento, favorendone il trasferimento (21).

La stessa legislazione speciale, sia nella legge n. 19 del 1963, sia nella legge n. 392 del 1978, ha presente questa esigenza, prevedendo la corresponsione di una indennità al conduttore per la perdita dell'avviamento in caso di cessazione del rapporto di locazione dell'immobile non dipendente da causa riferibile al conduttore medesimo.

### L'individuazione in concreto del complesso - azienda trasferito

Nell'applicazione dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978 e, prima ancora, nell'individuazione del complesso - azienda trasferito, non si potrà prescindere dal verificare, di volta in volta, se l'immobile aziendale condotto in locazione costituisca un elemento essenziale, tale cioè da incidere sull'identità e/o sulle caratteristiche qualitative dell'azienda; faccia, cioè, parte del cuore dell'azienda, o in quanto incida sulla funzionalità e sulle qualità dei beni o servizi - si pensi ad un'azienda alberghiera -, ovvero, in quanto, pur non incidendo sulle qualità dei

beni o dei servizi, costituisca rilevante fattore di avviamento, anche in considerazione di elementi abitudinari e/o di scarsa mobilità della clientela ordinaria (22); ovvero costituisca un mero elemento accessorio in quanto facilmente sostituibile senza che ne risulti intaccata l'identità e/o le caratteristiche qualitative dell'azienda.

Se, cioè, l'immobile condotto in

#### Note:

(15) Cfr. T.Ravà, *Diritto industriale. Azienda. Segni distintivi. Concorrenza*, I, II ed., Torino, 1981, 267-287, per il quale l'azienda è un bene profondamente diverso, per la sua complessità, dalle cose, per cui nella teoria dell'oggetto dei diritti occorre distinguere cose, opere e azienda, e, poiché i diritti di proprietà ed usufrutto sono costruiti con riferimento alle cose, quando mutano profondamente le caratteristiche del bene, anche i diritti che ne assicurano il godimento non possono che configurarsi come dei nuovi diritti, benché il legislatore rispetti ad essi continui ad adoperare i termini di diritti sulle cose.

(16) Cfr. G.Auletta, *op. cit.*, 2.

(17) Su questa distinzione cfr. M.Casanova, *op. cit.*, 741-743. La distinzione, che si esamina nel testo, riferita agli elementi aziendali, la disponibilità dei quali viene assicurata attraverso rapporti a prestazioni corrispettive, non coincide con quella, avanzata da F.Galgano, *op. cit.*, 70-72, tra contratti aziendali in senso stretto, con i quali l'imprenditore si assicura la disponibilità degli immediati strumenti produttivi, e contratti di impresa, che riguardano, cioè, l'organizzazione dell'attività di impresa: l'immobile condotto in locazione può costituire un elemento essenziale, se costituisce rilevante fattore di avviamento, anche quando non possa considerarsi un immediato strumento produttivo.

(18) Cfr. G.Auletta, voce «Avviamento commerciale», I) *Diritto commerciale*, in *Enc. giur.* Treccani, IV, Roma, 1988, 6.

(19) Cfr. G.Auletta, *op. ult. cit.*, 6. Definire l'avviamento come qualità costitutiva non richiede necessariamente, a ben vedere, l'inizio dell'esercizio dell'impresa per la configurazione giuridica dell'azienda, in quanto l'avviamento inteso come astratta capacità di guadagno o di profitto esiste e si identifica nella capacità produttiva e, quindi, nella semplice funzionalità del complesso.

(20) Cfr. G.Auletta, voce «Azienda», *cit.*, 3.

(21) Cfr. G.Auletta, voce «Avviamento», *cit.*, 6.

(22) Cfr. G.Auletta, voce «Avviamento», *cit.*, 7.

locazione è un elemento essenziale per quel tipo di azienda, tale circostanza non può non influenzare l'interpretazione del contratto di cessione di azienda nel senso di ricomprendervi anche la cessione del rapporto di locazione, anzi addirittura di esigerla quando si tratta di elemento che incide sulla funzionalità e sulle qualità dei beni o dei servizi e non soltanto sull'avviamento.

Se, quindi, l'immobile è un elemento essenziale e fa parte del cuore dell'azienda, esso rientra direttamente nel suo contenuto oggettivo, in quanto contribuisce alla nascita della nuova entità idonea a realizzare bisogni nuovi - la capacità di guadagno e di profitto - rispetto ai bisogni che i singoli elementi sono in grado di soddisfare.

Se, invece, l'immobile è un elemento accessorio, in quanto facilmente sostituibile senza che ne risulti intaccata l'identità e/o le caratteristiche qualitative dell'azienda - si pensi ad un locale di deposito -, ne deriva che lo stesso non può farsi rientrare direttamente nel contenuto oggettivo di quanto trasferito e la cessione del contratto di locazione non potrà ricavarsi implicitamente in via interpretativa, ma necessiterà di una espressa pattuizione.

Ciò non significa che nell'ipotesi dell'immobile costituente in concreto un elemento essenziale si sia introdotta una presunzione interpretativa che l'articolo 36 non sembra di per sé prevedere ed autorizzare: se, infatti, il legislatore non stabilisce diversamente con esprese norme interpretative e/o integrative, ponendo, così, per le parti l'onere di evidenziare l'assetto concreto eventualmente difforme, occorre dare la preferenza all'assetto concretamente fissato dalle medesime; tuttavia questo, nell'ipotesi di immobile costituente in concreto un elemento essenziale, non sarà normalmente difficile da ricostruire, anche implicitamente, tenendo conto, ad esempio, delle modalità di individuazione dell'azienda ceduta attraverso la sua ubicazione e, più in generale, di tutte le altre circostanze idonee a rilevare

che il corrispettivo pattuito per il valore dell'azienda e, segnatamente, per il suo valore di avviamento è stato determinato, avendo presente tutti i fattori costitutivi dello stesso e, quindi, anche la cessione del contratto di locazione dell'immobile.

Nel caso di specie una circostanza da valorizzare in tal senso poteva, forse, essere costituita dal fatto che le parti, oltre a prevedere il valore di avviamento, quale componente della valutazione dell'azienda, al fine della determinazione del corrispettivo, avevano, da un lato, avuto presente l'esistenza del contratto di locazione dell'immobile, e, dall'altro, avevano adottato, ai fini della concreta esecuzione della vendita, lo strumento della cessione delle quote sociali, con il quale poteva così realizzarsi, sia pure indirettamente, il trasferimento dell'intero patrimonio aziendale, comprensivo di crediti - senza onere di espressa menzione (23) -, debiti e rapporti in corso di esecuzione, senza le possibilità per i terzi contraenti - previste dagli articoli 2558 Codice civile e 36 della legge n. 392 del 1978 - di recedere per giusta causa, ovvero di opporsi alla cessione per gravi motivi. Ed, infatti, l'opzione per lo strumento della cessione di quote non può, nel caso di specie, giustificarsi, soltanto, con motivazioni di ordine fiscale (24); probabilmente le parti hanno ritenuto lo strumento della cessione di quote sociali quello più idoneo a realizzare il trasferimento dell'intero complesso aziendale (25), senza esclusione di alcun elemento di esso, e, data l'essenzialità dell'immobile, ai fini del mantenimento dell'avviamento per un esercizio di vendita al pubblico di articoli di profumeria, e la considerazione dell'avviamento medesimo, che le parti hanno avuto, per la determinazione del corrispettivo contrattuale, la volontà delle stesse avrebbe, forse, potuto essere interpretata, dal giudice del merito, come diretta a produrre anche la cessione del rapporto di locazione dell'immobile.

## Codice civile e legge speciale: la *ratio* del diverso regime normativo

Questa impostazione non disconosce, quindi, le differenze esistenti tra l'articolo 2558 del Codice civile e l'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, mantenendo sul piano della volontà negoziale - e dei suoi criteri interpretativi - la fonte dell'effetto di trasferimento del contratto di locazione.

A questa impostazione non è di ostacolo l'obiezione dell'inderogabile principio dell'efficacia esclusivamente *inter partes* del-

### Note:

(23) Sulla necessità o meno di un'apposita clausola per il trasferimento dei crediti aziendali, cfr. G.Auletta, voce «Azienda», cit., 21-22.

(24) Nell'ambito dell'imposizione indiretta, è, infatti, più favorevole il trattamento della cessione di quote, rispetto a quello della cessione di azienda, in quanto la prima è sottoposta unicamente alla tassa sui contratti di borsa in sostituzione delle imposte di registro e di bollo, ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e dell'articolo 1 comma 8 del D.P.R. 21 novembre 1997, n. 435, rimanendo, comunque, preclusa all'Ufficio - a differenza di quanto accade nella cessione di azienda - ogni possibilità di valutazione o di maggior valutazione dell'avviamento. Nell'ambito delle imposte dirette vi è, invece, una sostanziale equiparazione - in tal senso cfr. F.Tesaro, *Istituzioni di diritto tributario*, V ed., Torino, 1999, 2, 171 - tra l'imposizione delle plusvalenze realizzate da imprenditori che cedono aziende possedute da più di tre anni e l'imposizione delle plusvalenze realizzate da cessioni di «partecipazioni qualificate», essendo per entrambe prevista l'imposta sostitutiva con l'aliquota del ventisette per cento (27%), con la possibilità della rateizzazione quinquennale solo in caso di cessione di azienda, mentre le plusvalenze realizzate da cessioni di «partecipazioni non qualificate» sono soggette all'imposta sostitutiva con l'aliquota del dodici virgola cinquanta per cento (12,50%). Sul trattamento fiscale delle cessioni di azienda, nell'ambito delle imposte dirette, cfr. C.Adamo, *Cessione e conferimento d'azienda alla luce delle novità introdotte con il D.Lgs. 8 ottobre 1997, n. 358, in Il fisco*, 4, 1998, 1288-1292.

(25) Sulla possibile rilevanza in concreto della consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio sociale sui negozi di disposizione delle partecipazioni, cfr. F.Di Sabato, *Manuale delle società*, IV ed., Torino, 1992, 368-370.

le pattuizioni, in quanto lo stesso articolo 1372, comma secondo, Codice civile, che sancisce tale principio, fa salvi i casi previsti dalla legge.

La differente formulazione dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, rispetto all'articolo 2558 del codice civile, deve, peraltro, indurre l'interprete a ricercare la *ratio* sostanziale di tale differenza.

Al riguardo è necessario considerare che la norma in esame ha presente e deve regolare una pluralità di interessi riferibili ad una pluralità di soggetti con riguardo ad un particolare bene immobile. Da una parte, infatti, consentendo la circolazione del contratto di locazione, unitamente all'azienda, senza il consenso del locatore, privilegia le ragioni dell'impresa sulle ragioni della proprietà, rispetto a quella che era stata la pregressa interpretazione giurisprudenziale; dall'altro, prevedendo la mancata liberazione del conduttore cedente, dimostra di avere, altresì, in considerazione gli interessi del proprietario, realizzandone una adeguata tutela; infine, con l'attribuire al conduttore una facoltà di cedere il rapporto di locazione, o di sublocare l'immobile, escludendo l'automatismo dell'effetto successorio, tutela il possibile interesse di chi cede l'azienda a trattenerne per sé il contratto di locazione. Nell'alternativa tra fonte negoziale ed automatismo dell'effetto legale gli interessi in potenziale conflitto da regolamentare non sono le ragioni dell'impresa e quelle della proprietà immobiliare; sono interessi che, comunque, si riconducono al godimento dell'immobile ad uso non abitativo, per una possibile attività economico-professionale del cedente, ovvero per quella del cessionario (26). La diversa soluzione normativa dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, rispetto all'articolo 2558 del Codice civile, si giustifica per la considerazione che l'immobile, a differenza, ad esempio, delle attrezzature, o dei contratti con fornitori e clienti, può essere utile non solo a chi ha quella determinata azienda, in quanto potrebbe essere adibito ad altre attività economico-professionali del ce-

dente. Se non si avverte il diverso piano degli interessi in potenziale conflitto, la differente formulazione letterale dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, rispetto all'articolo 2558 del Codice civile, rischia di apparire incomprendibile e, pertanto, trascurabile ai fini della ricostruzione del precetto normativo.

### Disciplina giuridica

Quanto alla concreta disciplina dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, sembra da respingere l'equiparazione con l'articolo 1407 comma primo Codice civile, in quanto la comunicazione al locatore non è richiesta per l'efficacia nei suoi confronti della cessione, nè per dirimere eventuali conflitti tra più cessionari di azienda (27) o della locazione, ma soltanto per far decorrere il termine di trenta giorni entro il quale il locatore può opporsi per gravi motivi. Ne deriva, che il conduttore non è inadempiente per il semplice fatto di avere trasferito la disponibilità dell'immobile al cessionario dell'azienda e del contratto di locazione prima di avere effettuato la comunicazione, essendo la cessione già perfetta ed efficace (28). Dal punto di vista formale, la prescrizione della raccomandata con avviso di ricevimento per la comunicazione al locatore è troppo precisa per poter essere superata, sostituendo la forma prescelta con altre modalità (29), mentre nessun onere formale viene indicato per l'opposizione del locatore. Per quanto riguarda la legittimazione alla comunicazione al locatore, benchè la lettera della norma sembri attribuirgli soltanto al cedente, in quanto parte del contratto ceduto, è stato chiarito (30), che la *ratio legis* è quella di obbligare alla comunicazione il cedente nei confronti del cessionario, senza escludere la legittimazione di quest'ultimo, che, peraltro, è il principale interessato al consolidamento degli effetti della cessione. Quanto poi ai gravi motivi, che legittimano l'opposizione del locatore, si è osservato (31) che essi, da un lato, riguardano la persona del cessionario o del subconduttore e,

dall'altro, possono essere di ordine economico o morale. Dal primo punto di vista si è fatto l'esempio della notoria insolvenza, del fallimento o dello sfratto per morosità da altri locali, a nulla rilevando che il locatore sarebbe, comunque, garantito dalla permanente responsabilità dell'originario conduttore; si può infatti osservare, da un lato, che la responsabilità di quest'ultimo digrada, in caso di cessione, da principale a sussidiaria, come in tutte le ipotesi di accollo cumulativo (32), diventa, cioè, subordinata, non già, alla preventiva escus-

### Note:

(26) La tutela di una possibile attività economica dell'alienante costituisce, altresì, il fondamento dell'articolo 2557, comma secondo, Codice civile, per il quale il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi, di quelli scaturenti come effetto naturale del contratto, non può impedire ogni attività professionale dell'alienante, e, comunque, non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento.

(27) Sull'inidoneità della stessa iscrizione nel registro delle imprese del contratto di cessione di azienda a fungere da criterio di soluzione del conflitto tra aventi causa dallo stesso autore, cfr. A. Ruggiero, *Le nuove regole formali e pubblicitarie per i trasferimenti di azienda*, in *Riv. not.*, 1994, 329.

(28) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 200-201. L'articolo 5 della legge 27 gennaio 1963, stabilendo che l'opposizione per gravi motivi del locatore dovesse notificarsi al conduttore entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, aveva fatto ritenere che il trasferimento della locazione non si verificasse prima che i quindici giorni fossero trascorsi senza la notifica dell'opposizione: se la norma espressamente prescriveva che la notifica doveva esser fatta al conduttore, ciò costituiva la dimostrazione che l'acquirente era ancora estraneo al rapporto. Cfr., in tal senso, A. Vanzetti, *op. cit.*, 33. L'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, disciplinando la facoltà di opposizione del locatore in un separato periodo rispetto a quello relativo alla facoltà di cessione della locazione, ed omettendo l'espresso riferimento al conduttore quale destinatario della notifica dell'opposizione del locatore, ha fatto venir meno il dato testuale, cui faceva riferimento l'opinione richiamata.

(29) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 203.

(30) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 203.

(31) Cfr. A. Tabet, *op. cit.*, 295; P. Papani Pelletier, *op. cit.*, 1138.

(32) Cfr. P. Rescigno, *L'accollo ex lege. Studi sull'accollo*, Milano, 1958, 312.



sione, ma alla semplice infruttuosa richiesta di adempimento al debitore principale (33), e, dall'altro, che l'interesse del locatore all'esatto adempimento va valutato non solo nell'aspetto della garanzia del credito, ma altresì, nell'ordinato svolgimento del rapporto, ad esempio, con riferimento al puntuale pagamento del canone. Con riguardo ai motivi di ordine morale, si è fatto l'esempio di condanne riportate per reati contro la moralità pubblica o il buon costume o per reati commessi nell'esercizio di altra attività economica, che potrebbero non solo pregiudicare il buon nome dell'azienda, ma anche recare discredito all'immobile in cui viene esercitata.

L'opposizione del locatore consiste, quindi, in una contestazione della legittimità del comportamento del conduttore, che ha sublocato l'immobile o ne ha ceduto la locazione nonostante la sussistenza oggettiva di gravi motivi con riferimento alla persona del cessionario o del sub-

conduttore. La tempestiva opposizione produce l'inopponibilità al locatore dei contratti di cessione o di sublocazione, e consente al locatore medesimo di proporre azione di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore (34). Occorre, inoltre, rilevare l'assoluta equiparazione, introdotta dal legislatore del 1978, tra cessione del contratto di locazione e sublocazione: da un lato, infatti, anche per la sublocazione di immobili ad uso non abitativo, non si può prescindere dal consenso del locatore, a meno che non venga insieme ceduta o affittata la relativa azienda; dall'altro, la sublocazione non è posta in relazione soltanto con l'affitto di azienda, potendosi avere, sia cessione di azienda e sublocazione, sia affitto di azienda e cessione del contratto di locazione (35).

Quanto, infine, all'ipotesi di successive cessioni di azienda, accompagnate da altrettante cessioni del contratto di locazione, da un lato, si deve ribadire

l'applicabilità dell'articolo 36 della legge n. 392 del 1978, con la conseguente irrilevanza del consenso del locatore per il perfezionamento delle successive cessioni del contratto; dall'altro, si deve escludere la permanente responsabilità sussidiaria dei successivi cessionari-cedenti, non legati dall'originario vincolo contrattuale con il locatore, il quale potrà, quindi, contare sulla responsabilità principale di colui che, di volta in volta, risulterà essere l'effettivo conduttore - al quale spetterà l'indennità per la perdita dell'avviamento, di cui all'articolo 34, in caso di cessazione della locazione per cause allo stesso non imputabili - e sulla responsabilità sussidiaria dell'originario locatario (36).

**Note:**

(33) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 204-206.

(34) Cfr. P. Papanti Pelletier, *op. cit.*, 1138 ss.

(35) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 206-207.

(36) Cfr. F. Gazzoni, *op. cit.*, 210-211.

**NOVITA' 2000****LE NUOVE LOCAZIONI ABITATIVE**

Commenti e materiali raccolti da Vincenzo Cuffaro

M. Acierno, A. Cosentino, F. De Stefano, F. De Paolo, M. Di Marzio, G.M. Nonno, F.

Petrolati, L. Pignatelli, M. Villani

IPSOA, 2000, L. 52.000 (€ 26,86) (cod. 00024028)

Il volume commenta gli articoli più significativi della legge di riforma delle locazioni abitative, l. 9 dicembre 1998, n. 431. L'autorevole commento, dando rilevanza soprattutto agli aspetti pratici della riforma, affronta le nuove modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione, nonché le problematiche legate al rilascio degli edifici (alla luce anche del decreto legge n. 32/2000, convertito in l. n. 97/2000, in materia di sfratti), alla disciplina transitoria e all'abrogazione di norme. Correda il vo-

lume un'appendice legislativa contenente non solo il testo dei più recenti provvedimenti legislativi in materia locatizia, ma anche agli accordi locali di categoria.

Per informazioni rivolgersi all'Ufficio Vendite Dirette (Tel. 02/82476794 - fax 02/82476403) o all'Agente IPSOA di zona o consultare <http://www.ipsoa.it>