

IMPOSTE SUL REDDITO

Legame tra cessione del contratto di locazione e cessione d'azienda

di Chiara Rizzato, Sandro Cerato

Ai sensi **dell'articolo 36 della L. 392/1978**, disposizione valida per i contratti di locazione commerciale, il conduttore possiede la facoltà di 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.

Per comprendere meglio questo rapporto, insito nella norma, tra la cessione del contratto di locazione commerciale e la cessione d'azienda si riporta una massima tratta dalla sentenza della Cassazione n. **9486/2007**. La pronuncia in questione afferma che **la cessione del contratto di locazione contestuale alla cessione dell'azienda**, come prevista dall'articolo 36 della L. 392/1978, è inquadrabile come **un'ipotesi di cessione "ex lege"** che si caratterizza come una disciplina speciale dettata in tema di cessione dei contratti aziendali, configurandosi, per l'effetto, come "sottospecie" della successione contemplata dall'articolo 2558 cod. civ., nella quale, pur non essendovi nesso necessario e automatico tra cessione dell'azienda e cessione del contratto di locazione, i **due negozi si inseriscono pur sempre in un'operazione economica unitaria**, in cui la relazione tra gli stessi è la medesima che lega il generale al particolare.

Appurato dunque che il collegamento tra le due "cessioni" si trova all'interno dell'articolo 36, sebbene siano molti i punti sui quali ci si vuole soffermare, verranno trattati gli aspetti che risultano più evidenti alla luce anche degli interventi presenti in giurisprudenza. Innanzitutto, se da un lato la norma, con espresso rinvio alle situazioni in cui l'azienda è ceduta o locata, **non rende necessario il consenso del locatore**, dall'altro comunque stabilisce che **l'opposizione dello stesso avvenga in maniera molto più tempestiva** rispetto a quanto previsto dall'articolo 2558 del codice civile. Nel precetto citato, pertanto, si può riscontrare *in primis* una deroga riguardante il consenso del locatore, che trova appunto il suo opposto all'interno **dell'articolo 1594 del codice civile**, nel quale il legislatore civilistico prescrive che il conduttore, salvo patto contrario, abbia la facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non possa cedere il contratto senza il consenso del locatore. Ulteriore aspetto è la sopra citata **opposizione del locatore** che rileviamo in maniera diversa per quel che concerne la tempistica. Secondo l'articolo 36 della L. 392/1978 la stessa può essere effettuata, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, mentre ai sensi dell'articolo 2558 del codice civile si prescrive il recesso entro tre mesi dalla notizia del trasferimento: *"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". Rilevante è inoltre la disposizione contenuta sempre all'interno dell'articolo 36, con la quale **viene attribuita facoltà al locatore, nel caso non abbia liberato il cedente, di agire contro il medesimo qualora il cessionario non abbia eseguito le obbligazioni assunte.** A corredo di quanto esposto giova menzionare l'**ordinanza della Cassazione n. 23111/2015** nella quale si stabilisce che:

- esiste un **vincolo di responsabilità sussidiaria**, caratterizzata dal mero "*beneficium ordinis*", tra il cedente e il cessionario, divenuto successivo conduttore dell'immobile;
- tale vincolo di responsabilità **consente al locatore di rivolgersi al cedente**, con l'esperimento delle relative azioni giudiziali per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti il contratto, solo dopo che si sia consumato l'inadempimento del nuovo conduttore.

La naturale prosecuzione del nostro ragionamento rende opportuno il richiamo alla pronuncia della **Cassazione n. 11010/2011**, ove viene reso edotto che, in caso di pluralità di cessioni d'azienda con conseguente cessione del contratto di locazione, **permane la responsabilità di tutti i cessionari intermedi nei confronti del locatore.**

Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

