

SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

SOMMARIO: a) Ambito di operatività; b) Cessione di azienda; c) Cessioni successive; d) Comunicazione; e) Consenso del locatore; f) Controversie; g) Gravi motivi; h) Indennità di avviamento; i) Nuovo conduttore; l) Perfezionamento contratto; m) Presupposti; n) Punto vendita; o) Ramo d'azienda; p) Restituzione della cosa locata; q) Rinnovazione del contratto; r) Risarcimento danni.

a) Ambito di operatività

L'alienazione dell'azienda esercitata in un immobile adibito ad uso commerciale non comporta né ai sensi dell'art. 2558 c.c. né ai sensi dell'art. 36 della legge 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.

* Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2000, n. 1133, *Bartolozzi c. Stojlova*.

Non integra gli estremi della cessione della locazione il mero adempimento del terzo dell'obbligo di pagare il canone, pur se il locatore risulti a conoscenza della provenienza del pagamento.

* Cass. civ., sez. III, 3 agosto 1999, n. 8389, *Cesare ed altro c. Pirozzi*.

In tema di sublocazione e cessione del contratto di locazione, previste dall'art. 36 della L. n. 392/1978, non è necessario 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.

* Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1990, n. 6402, *Pioli c. Pigiani*.

Qualora, in relazione a locazione d'azienda, si realizzi la sublocazione dell'immobile adibito ad impresa commerciale (non già la cessione del contratto di locazione, alternativamente prevista dall'art. 36 legge n. 392 del 1978), non si verifica successione alcuna nell'originario rapporto di locazione, ma si dà vita ad un rapporto derivato, senza alcun vincolo diretto tra il locatore originario e il subconduttore; con la conseguenza che questi può partecipare al giudizio in cui si controverta della risoluzione del rapporto di locazione dell'immobile predetto solo in veste d'interventore adesivo dipendente (in appoggio al conduttore-sublocatore), per i riflessi che detto giudizio è in grado di produrre sul rapporto derivato di sublocazione.

* Cass. civ., sez. I, 10 febbraio 1996, n. 1038, *Soc. Boomerang c. Sassaroli ed altro, in Arch. loc. e cond., 1996, 516*.

Nell'ipotesi di cessione o sublocazione dell'azienda, il cessionario o subconduttore subentra - per la durata del rapporto se trattasi di locazione di azienda - nei contratti in corso, che non abbiano carattere strettamente personale, assumendo l'obbligo di adempierli nei termini ed alle condizioni pattuite dal cedente, titolare dell'azienda, salva contraria volontà delle parti. Ne consegue che in caso di cessione dell'azienda con contestuale cessione del relativo contratto di locazione dell'immobile adibito all'esercizio di attività commerciale, il cessionario non può opporre al locatore ceduto di avere ignorato senza colpa gli estremi del rapporto di locazione, pattuiti per iscritto tra il cedente l'azienda ed il locatore ceduto.

* Cass. civ., sez. III, 25 luglio 1987, n. 6457, *Milani c. Neri*.

L'art. 36 della L. n. 392/78 prevede la cessione del contratto di locazione nella sua interezza ed inscindibilità e non consente di imporre al locatore l'ulteriore sacrificio di subire gli oneri e i rischi derivanti da più contratti di locazione.

* Trib. civ. Milano, sez. X, 30 settembre 1982, n. 6991, *Zama Sas c. Angelini*.

b) Cessione di azienda

Se durante il giudizio instaurato dal locatore per la declaratoria di cessazione del contratto di locazione il conduttore, dopo la data di scadenza del contratto come accertata con sentenza, cede l'azienda esercitata sull'immobile (art. 36 legge 27 luglio 1978 n. 392), non vi è cessione del contratto di locazione perché non più in corso e perciò non può esservi successione nell'indennità commerciale spettante al cedente (art. 34 stessa legge), salvo che il relativo diritto sia ceduto al cessionario tra quelli aziendali (art. 2559 c.c.).

* Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 1998, n. 667, *Benevegnù c. Parisi*.

Il conferimento di una azienda in una società di capitali (che è comunque dotata di una propria soggettività giuridica), costituendo cessione di azienda, determina anche la cessione del contratto di locazione dell'immobile che serve per l'esercizio dell'azienda (ceduta), ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392, con effetti, nei confronti del locatore, solo dal momento della comunicazione, con la conseguenza che fino a quando tale comunicazione sia mancata, legittimato passivo a ricevere la disdetta del locatore rimane il conduttore originario che ha conferito l'azienda in società alla quale l'azienda è stata conferita.

* *Cass. civ., sez. III, 1 aprile 1995, n. 3821, Muttini c. Giusti.*

c) Cessioni successive

Nell'ipotesi di successive cessioni del contratto di locazione ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392/78 debbono rispondere delle obbligazioni da esso nascenti non soltanto l'ultimo cessionario (attuale conduttore) e il primo cedente, ma anche i cedenti "intermedi", ossia i precedenti cessionari resisi a loro volta cedenti del contratto (sempre, ovviamente, che non siano stati liberati dal locatore ceduto).

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 11 dicembre 1995, n. 11026, Sorgi c. Soc. Passo di Cadibona, in Arch.loc.e cond., 1996, 951.*

d) Comunicazione

La mancata comunicazione della sublocazione o della cessione del contratto, nel caso di immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, rende solo inopponibile l'avvenuta sublocazione o la cessione al locatore, il quale, peraltro, non può considerare di per sé inadempiente il conduttore, ma solo notificargli la sua opposizione, specificando altresì i gravi motivi che la giustificano, all'accertamento della sussistenza dei quali resta subordinata la risoluzione del contratto di locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 2 agosto 2000, n. 10124, Ikem c. Rago, in Arch. loc. e cond., 2001, n. 245.*

La sublocazione dell'immobile o la cessione della locazione, operate dal conduttore nell'esercizio della facoltà accordatagli dall'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392 - che consente la sublocazione e la cessione, anche senza il consenso del locatore, del contratto di locazione di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale o artigianale, qualora venga locata o ceduta l'azienda - non devono essere necessariamente precedute, a pena d'invalidità, dalla comunicazione prescritta dalla stessa norma. Infatti, fino a quando il conduttore non provvede a tale incombenza, seppure la sublocazione o la cessione non sono opponibili al locatore che non le abbia accettate, questi tuttavia non può considerare inadempiente il conduttore, ma soltanto notificargli la sua opposizione, specificando i gravi motivi che la giustificano, all'accertamento della sussistenza dei quali resta subordinata la risoluzione del contratto di locazione, con il conseguente venir meno di quello di sublocazione o di cessione della locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 19 marzo 1985, n. 2028, Rotella c. Soc. Vas.*

La mancata comunicazione al locatore dell'avvenuta cessione dell'azienda ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392, non produce effetti a carico del conduttore allorché il locatore abbia comunque accettato la cessione, la quale dal momento dell'accettazione diviene a lui opponibile anche in difetto della prescritta comunicazione.

* *Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 1996, n. 189, Frigerio c. Soc. Amonn Food, in Arch. loc.e cond., 1996, 349.*

Nel caso di cessione del contratto di locazione dell'immobile, consentita al conduttore dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, purché egli congiuntamente ceda o affitti l'azienda, non vi è obbligo di preventiva comunicazione al locatore, che può quindi esserne informato dopo che la cessione ha determinato la sostituzione del cessionario nei diritti e negli obblighi del cedente. Ne deriva che l'opposizione alla cessione, consentita al locatore dal menzionato art. 36 in presenza di gravi motivi, non impedisce il perfezionamento del contratto eventualmente già concluso ma si configura come una mera contestazione di inadempimento, rivolta al conduttore per avere ceduto il contratto pur in presenza dei suddetti gravi motivi in contrario, e preordinata ad un'eventuale pronuncia di risoluzione della locazione, idonea a far venir meno anche la cessione della stessa, con l'ulteriore conseguenza che fino all'emissione di tale pronuncia legittimato passivo rispetto a tutte le azioni concernenti l'esistenza o la durata della locazione deve considerarsi il cessionario e non il cedente, il quale, se non liberato dal locatore ceduto, ai sensi del cit. art. 36 della legge 392, resta legittimato a contraddire soltanto le domande di quest'ultimo intese a conseguire l'adempimento delle obbligazioni originate dal contratto di locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 7 giugno 1996, n. 5305, Federici c. Moni, in Arch. loc. e cond., 1996, 706.*

La sublocazione o la cessione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo sono consentite al conduttore, ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392 del 1978, qualora venga locata o ceduta contestualmente l'azienda, anche senza il consenso del locatore e pure nel caso in cui un apposito patto contrattuale contenga il divieto espresso di sublocare l'immobile o di cedere il contratto, salva la formale opposizione del locatore per l'esistenza di ragionevoli e gravi motivi entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione del conduttore. Peraltro la mancata comunicazione al locatore non pone il conduttore in una situazione di inadempienza, ma comporta soltanto la inopponibilità della sublocazione o della cessione al locatore a meno che quest'ultimo, essendone venuto comunque a conoscenza, non abbia rinunciato a farla valere.

* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1988, n. 1943, Verna c. Loizzi.*

La comunicazione che - in caso di cessione del contratto di locazione contestualmente a quello dell'azienda - il conduttore deve dare al locatore ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392 del 1978 anche se data tardivamente, sana ogni eventuale situazione irregolare a partire dal momento in cui è effettuata, dal quale decorre altresì il termine di trenta giorni entro il quale il locatore può opporsi alla cessione, qualora ricorrano gravi motivi.

* *Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 1994, n. 8031, Conti c. Bianchini.*

In tema di sublocazione e cessione del contratto di locazione, disciplinato dall'art. 36 della L. n. 392/1978, ai fini della sua validità, è sufficiente che la comunicazione, che il conduttore deve fare al locatore nel caso in cui effettui la sublocazione o la cessazione del contratto di locazione insieme alla cessione o all'affitto dell'azienda, contenga gli elementi essenziali per l'individuazione dei contratti posti in essere, insieme alle altre notizie sulla persona del terzo subentrante, tali da mettere il locatore in grado di poter esercitare il suo diritto di opposizione per gravi motivi.

* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1990, n. 6402, Pioli c. Pigiani.*

Nel caso di trasferimento dell'azienda, la comunicazione della cessione del contratto di locazione, prevista dall'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, deve contenere l'indicazione degli elementi che valgono ad identificare la persona del cessionario in modo da porre in grado il locatore di manifestare la sua opposizione, qualora ricorrano gravi motivi.

* *Cass. civ., sez. III, 25 novembre 1993, n. 11685, Lo Giudice ed altro c. Malguzzi ed altro.*

La cessione del contratto di locazione di immobile urbano adibito ad attività imprenditoriale, in connessione con la cessione o locazione dell'azienda ivi esercitata, per esser opponibile al locatore, gli deve esser comunicata dal conduttore (art. 36 legge 27 luglio 1978 n. 392) - anche con modalità diverse dalla raccomandata con ricevuta di ritorno, non prescritta a pena di nullità, purché idonee a consentire la conoscenza della modifica soggettiva del rapporto - e pertanto non è efficace nei confronti del locatore la cessione comunicatagli da un altro soggetto, sia pur esso il difensore del conduttore, nel giudizio pendente nei confronti del medesimo.

* *Cass. civ., sez. III, 11 marzo 1998, n. 2675, Saturnino c. Varriale e altro.*

Nel caso di contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile e dell'azienda, prevista dall'art. 36 della legge n. 392 del 1978, in mancanza della comunicazione che il conduttore è tenuto a fare (mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento) al locatore - il quale ha diritto di opporsi per gravi motivi - ed in difetto di qualsiasi fatto od atto dimostrante inequivocabilmente l'accettazione da parte del detto locatore dell'avvenuta cessione del contratto di locazione, questa non è efficace nei suoi confronti, con la conseguente esclusione della sostituzione del cessionario al conduttore, in capo al quale permane la legittimazione ad agire e contraddire in ordine alle azioni nascenti dal contratto (nella specie, di recesso per necessità del locatore), senza effetto per la comunicazione della cessione del contratto che sia effettuata nel corso del giudizio, salvo che, a seguito di intervento volontario o di chiamata in causa del cessionario, costui ed il locatore chiedano d'accordo la estromissione del cedente.

* *Cass., sez. III, 8 aprile 1988, n. 2770, Nicocia c. Bentivoglio.*

Non è opponibile al locatore la cessione della locazione unitamente all'azienda compiuta dal conduttore, in mancanza della comunicazione mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, prescritta dall'art. 36 della L. n. 392/1978, ancorché risulti provata ed acquisita la conoscenza aliunde da parte del locatore della cessione stessa.

* *Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1990, n. 5699, Genazzini c. Nemola.*

La mancata comunicazione della sublocazione o della cessione del contratto, nel caso di immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, rende solo inopponibile l'avvenuta sublocazione o la cessione al locatore, il quale, peraltro, non può considerare di per sé inadempiente il conduttore, ma solo notificargli la sua opposizione, specificando altresì i gravi motivi che la giustificano, all'accertamento della sussistenza dei quali resta subordinata la risoluzione del contratto di locazione.

* Cass. civ., sez. III, 2 agosto 2000, n. 10124, Soc. Ikem c. Rago ed altri, in Arch. loc. e cond., 2001, 245.

In caso di trasferimento d'azienda, la comunicazione della cessione del contratto di locazione, prevista dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, deve contenere l'indicazione degli elementi essenziali che valgono ad identificare il contratto posto in essere tra conduttore e terzo insieme alle altre notizie relative alla persona del cessionario in modo da porre in grado il locatore di manifestare la sua opposizione, qualora ricorrano gravi motivi. Pertanto, in caso di incompleta comunicazione il locatore non incorre nella decadenza prevista dalla norma sopracitata, se non esercita il suo diritto all'opposizione nel termine di giorni trenta.

* Cass. civ., sez. III, 19 aprile 2001, n. 05817, Giuliacci c. Ciattini, in Arch. loc. e cond., 2001, 597.

e) Consenso del locatore

L'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che consente al conduttore di sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore se insieme venga locata o ceduta l'azienda, si riferisce anche alle cessioni o locazioni di una sola parte dell'immobile comunque collegate alla cessione o locazione dell'azienda o di un suo ramo e perciò capaci di attuare l'interesse alla conservazione dell'azienda.

* Cass. civ., sez. III, 10 luglio 1991, n. 7676, Il Timone c. Ferraris.

Con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, la possibilità del conduttore di cedere il contratto senza il consenso del locatore, secondo la previsione dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, postula la contestuale cessione o locazione dell'azienda, cioè del complesso dei beni destinati all'attività esercitata nell'immobile, ovvero di una loro porzione autonoma e funzionalmente sufficiente per tale attività, e, pertanto, deve essere negata nel caso di mera alienazione al cessionario della locazione di singoli beni privi degli indicati connotati.

* Cass. civ., sez. III, 14 dicembre 1985, n. 6346, Soc. Selection c. Siciliano.

La cessione del contratto di locazione con cessione di azienda ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392 - attuabile anche senza il consenso del locatore - richiede il trasferimento del complesso dei beni organizzati per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale del conduttore nel locale locato e non può, quindi, configurarsi quando non vi sia stata cessione di alcun elemento costitutivo dell'azienda dal conduttore installata in detto locale, avendo il cessionario intrapreso un'attività del tutto nuova.

* Cass. civ., sez. III, 5 settembre 1985, n. 4614, D. German. Fab. c. Miconi.

La cessione del contratto di locazione che avvenga con la cessione dell'azienda del conduttore non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata, divenendo efficace nei suoi confronti soltanto dal momento di tale comunicazione, e fermo restando che il locatore può opporsi per gravi motivi. Non è invece rilevante la conoscenza della cessione che il locatore abbia acquisito aliunde, occorrendo in tal caso che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata, secondo la regola generale di cui all'art. 1407 c.c.

* Cass. civ., sez. III, 26 maggio 1999, n. 5102, Soc. Casa dell'alpino sport c. Palmieri, in Arch. loc. e cond., 1999, 801.

La sublocazione o la cessione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo sono consentite al conduttore, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, qualora venga locata o ceduta contestualmente l'azienda, anche senza il consenso del locatore e pure nel caso in cui un apposito patto contrattuale contenga il divieto espresso di sublocare l'immobile o di cedere il contratto; la mancata comunicazione della cessione al locatore non pone il conduttore in una situazione di inadempienza ma comporta soltanto l'inopponibilità della cessione al locatore.

* Cass. pen., sez. III, 13 aprile 2000, n. 4802, Botti c. SMAF spa, in Arch. loc. e cond., 2000, n. 3.

Nel caso previsto dall'art. 36 del L. n. 392/1978, per cui il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore purché venga insieme locata o ceduta l'azienda, il conduttore cedente deve provare, nei confronti del locatore, per iscritto, ai sensi dell'art. 2556, secondo comma, cod. civ., la cessione o la locazione dell'azienda, in quanto l'onere probatorio previsto da tale norma

grava sulle parti contraenti anche nell'ipotesi in cui con riguardo al contratto avente ad oggetto l'azienda, agiscano o eccepiscano contro un terzo estraneo.

* *Cass. civ., sez. III, 23 agosto 1990, n. 8618, Mignini c. Soc. Grimaldi.*

La domanda di risoluzione del contratto di locazione proposta dal locatore nei confronti del conduttore subentrato nel rapporto locativo ai sensi dell'art. 36 L. 27 luglio 1978 n. 392 non è preclusa dall'eventuale giudicato interno sulla cessione perché, trattandosi di cessione senza il consenso del locatore l'accertamento dei relativi presupposti non esclude né l'operatività della disposizione dell'art. 1409 c.c., a norma della quale il contraente ceduto può opporre al cessionario tutte le eccezioni derivanti dal contratto, né l'operatività della disposizione dell'art. 1458 comma 1, c.c. sull'efficacia retroattiva della risoluzione del contratto per inadempimento, la quale è applicabile anche nei confronti del cessionario, che, in quanto tale, è parte contrattuale, e non terzo.

* *Cass. civ., sez. III, 24 gennaio 1996, n. 537, Elbinviest Srl c. Ducco.*

L'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nel sancire che il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme locata l'azienda, deroga alle norme di diritto comune relative alla cessione del contratto, secondo cui il consenso del contraente ceduto costituisce requisito di validità della cessione, che altrimenti sarebbe nulla, per cui si ha litisconsorzio necessario in giudizio di accertamento, quando siano in questione l'avvenuta conclusione, validità ed efficacia del contratto di cessione. Non è invece necessaria la presenza in giudizio del cedente quando si controversa unicamente circa le vicende del contratto ceduto.

* *Cass. civ., sez. III, 9 dicembre 1997, n. 12454, Antonietti c. Di Vezza.*

Con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, l'art. 36 della legge n. 392 del 1978 disciplina nello stesso modo il caso di sublocazione dell'immobile e quello della cessione del contratto di locazione stabilendo che il conduttore può, senza il consenso del locatore, sublocare l'immobile o cedere l'azienda o parte di essa, e cioè di una porzione dei beni destinati all'attività esercitata nell'immobile autonoma e funzionalmente sufficiente per tale attività; conseguentemente detta possibilità deve essere negata nel caso di mera alienazione di singoli beni privi degli indicati requisiti, nella quale ipotesi è necessario il consenso del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 19 aprile 2001, n. 05817, Giuliacci c. Ciattini, in Arch. loc. e cond., 2001, 597.*

f) Controversie

Mentre per gli immobili destinati ad uso abitativo la disciplina della sublocazione è stata innovata per effetto dell'art. 2 della L. 27 luglio 1978, n. 392 - il quale vieta, salvo patto contrario, la sublocazione dell'immobile, limitando, in difetto di accordo delle parti, la facoltà di sublocare del conduttore, sempre salvo patto contrario, all'ipotesi di sublocazione parziale, previa comunicazione al locatore - per gli immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione l'art. 36 della legge stessa ha sostanzialmente lasciata immutata la disciplina della sublocazione e della cessione dettata dall'art. 1594 c.c., a norma del quale il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore. Ne consegue che il giudice di merito, chiamato a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello locativo, per inadempimento consistente nell'avvenuta sublocazione dello stesso, non può limitarsi a ritenere che la sublocazione realizzi di per sé un inadempimento, bensì ha il dovere di preliminarmente accertare se tra le parti sia stato pattuito un divieto di sublocazione e, solo in caso positivo, verificare la sussistenza di un inadempimento idoneo a provocare la risoluzione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1994, n. 10157, Buono c. Marchiafava.*

La inopponibilità al locatore, cui non sia stata comunicata, della cessione, da parte del conduttore, dell'azienda e del contratto di locazione o della sublocazione, comporta sul piano processuale che per tutte le azioni attinenti alla prosecuzione, cessazione o risoluzione del rapporto locativo, la legittimazione passiva permane in capo all'originario conduttore, senza che il terzo cessionario del contratto o subconduttore abbia titolo per pretendere una estensione necessaria del contraddittorio nei suoi confronti e per rivendicare, se non è intervenuto in quel giudizio, la posizione di legittimato passivo pretermesso, né possa, una volta dichiarato risolto o cessato il rapporto nei riguardi dell'originario conduttore, subentrare a quest'ultimo ancorché provveda alla suddetta comunicazione al locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 1991, n. 1269, AN.NI. c. Albergo d'Inghilterra.*

In ipotesi di cessione del contratto di locazione (d'immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione) ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani), il locatore, che non abbia liberato il cedente e che pretenda l'adempimento degli obblighi contrattuali non adempiuti dal cessionario, può agire direttamente contro il solo conduttore-cessionario, al cui inadempimento è subordinata la responsabilità del cedente.

* *Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 1993, n. 1833, Gobbi e altri c. Melegari.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'opposizione del locatore alla sublocazione operata dal conduttore, ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, non è configurabile alla stregua di un motivo di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, analogo a quelli espressamente considerati dall'art. 29 della richiamata legge. Conseguentemente, la controversia concernente siffatta opposizione è devoluta al giudice competente *ratione valoris* secondo gli ordinari criteri del codice di rito.

* *Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1983, n. 7132, Muzzini c. Soc. Lares.*

La cessione del contratto di locazione a norma dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 comporta quale conseguenza che nel rapporto derivato di sublocazione parziale stipulato dal cedente si sostituisca, come sublocatore, il cessionario del rapporto principale di locazione. Conseguentemente, che legittimato passivamente all'azione di risoluzione proposta dal cessionario è il cessionario, senza necessità di dover accertare, nel contraddittorio necessario con il conduttore cedente, la sussistenza di una pregressa sublocazione parziale dei beni oggetto del negozio di cessione.

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 2000, n. 14139, Aries Srl c. Dentone, in Arch. loc. e cond., 2000, n. 6.*

L'art. 36 della L. n. 392/1978 - che conferisce al locatore la facoltà di agire contro il cedente qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte - non reca alcuna previsione circa l'ordine che il creditore deve seguire per realizzare il proprio diritto e non contiene, quindi, alcuna deroga al principio di solidarietà stabilito dall'art. 1294 cod. civ. per le obbligazioni di più debitori per la medesima prestazione.

* *Trib. civ. Alessandria, sez. I, 16 aprile 1986, n. 126, Zorzoli c. Tartaglino.*

Poiché l'art. 36 della L. n. 392/1978 consente al proprietario di agire per i canoni e gli altri adempimenti anche contro il precedente inquilino, una sentenza di risoluzione del contratto non può fare stato nei confronti del cedente se costui non partecipa al giudizio.

* *Pret. civ. Scandiano, 21 settembre 1983, n. 61, Bertolani e altri c. Menozzi e altri.*

g) Gravi motivi

I gravi motivi che giustificano la opposizione del locatore alla sublocazione o alla cessione del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione debbono riguardare la persona del nuovo conduttore, la sua affidabilità e posizione economica ovvero il complesso della operazione progettata, con esclusione di motivi che attengano, in via immediata e diretta, alle esigenze e alla situazione del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 7 marzo 1991, n. 2386, Crugnale, Testa, Frattucchio c. Pileri.*

Ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392 la cessione contestuale dell'azienda consente al conduttore la cessione del contratto di locazione dell'immobile urbano, in cui è esercitata l'attività imprenditoriale, alla quale il locatore può opporsi solo per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, ma la connessione tra azienda e locazione non esplica ulteriori effetti in epoca successiva al perfezionamento della cessione e la legge non preclude al cessionario di mutare il tipo di attività commerciale, esercitata nell'immobile, salvo gli effetti che dal mutamento possano derivare in applicazione di specifiche clausole del contratto o stative in materia.

* *Cass. civ., sez. III, 9 ottobre 1996, n. 8816, Azzurra Srl c. Miele.*

E' configurabile un grave motivo per l'opposizione del locatore alla cessione della locazione di un immobile, adibito ad uso diverso dall'abitazione, (art. 36 legge 27 luglio 1978 n. 392) nell'insolvibilità del cessionario, presunta per i protesti di titoli cambiari emessi da una società in nome collettivo - a ristretta base sociale, di natura familiare - di cui egli è socio, perché l'autonomia patrimoniale e il *beneficium excussionis* (art. 2304 c.c.) costituiscono soltanto un sottile diaframma in sede recuperatoria, mentre, la corresponsabilità del cedente, non liberato, non esclude l'inaffidabilità del cessionario.

* *Cass. civ., sez. III, 4 marzo 1998, n. 2405, Siciliano c. Balduzzi.*

Per "gravi motivi", tali da legittimare l'opposizione del locatore, con conseguente inefficacia della cessione del contratto nei confronti dello stesso, devono intendersi "ragioni di ordine economico o morale", in relazione all'interesse del locatore al corretto svolgimento del rapporto contrattuale e quindi all'adempimento delle obbligazioni scaturenti dal contratto per cui deve senz'altro ritenersi la sussistenza dei motivi de quibus in caso di mancato pagamento del canone - alla data della comunicazione della cessione di azienda e della opposizione della proprietà della stessa - sia da parte del conduttore cedente che da parte del conduttore ceduto.

**Trib. civ. Milano, sez. X, 22 settembre 1988, n. 8132, Comunione beni indivisi Mezzanotte - Brioschi c. Ciba Snc.*

I "gravi motivi" che possono legittimare l'opposizione del locatore alla cessione del contratto di locazione ex art. 36 della legge 392/78 non debbono essere di ordine economico (essendo anzi tali motivi irrilevanti) ma solo di ordine morale, intesi questi ultimi nella più lata espressione di qualifiche personali del nuovo imprenditore non rispettose di norme regolamentari.

** Pret. civ. Bassano del Grappa, 28 giugno 1982, Tassarolo c. Vivian e Perozzo.*

h) Indennità di avviamento

Nelle ipotesi di sublocazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, alla cessazione della locazione e, quindi, della sublocazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dagli artt. 34 e 69 della legge n. 392 del 1978 compete al conduttore sublocatore nei confronti del locatore ed al subconduttore nei confronti del sublocatore medesimo.

** Cass. civ., sez. III, 14 ottobre 1988, n. 5579, Buffoli c. Sabbadini.*

Nell'ipotesi di cessazione del rapporto locatizio concernente immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, con riguardo alle finalità perseguite con la previsione dell'indennità di avviamento, che sono quella di ristorare il conduttore del subito pregiudizio (anche se stabilito presuntivamente dal legislatore secondo l'id quod plerumque accidit) e quella di porre un deterrente per evitare la cessazione dei rapporti locatizi concernenti le imprese, l'indennità medesima compete esclusivamente a colui che gode l'immobile nel momento in cui cessa la locazione. Conseguentemente il conduttore che abbia sublocato l'immobile ad un terzo, il quale vi svolga una delle attività indicate nei nn. 1 e 2 dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, non può pretendere dal proprio locatore, a titolo personale e diretto, l'indennità prevista dall'art. 34 della richiamata legge, che spetta esclusivamente al subconduttore.

** Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1986, n. 2617, Salvatore c. Soc. Singer.*

i) Nuovo conduttore

Con riguardo ai contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, gli artt. 36 e 37, terzo comma, L. 27 luglio 1978, n. 392, i quali prevedono ipotesi di continuazione del rapporto con soggetto diverso dall'originario conduttore, con riferimento, rispettivamente, alla locazione inerente all'esercizio di azienda ed alla locazione inerente all'esercizio di attività professionale, artigianale o commerciale, non trovano applicazione, per difetto dei relativi presupposti soggettivi, nella locazione conclusa con un ente pubblico non economico (nella specie, ENAPI) in veste di conduttore. L'applicabilità di tali norme, peraltro, non può essere fondata sull'art. 42 di detta legge, nella parte in cui, per i contratti stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, rende inoperanti, con il richiamo all'art. 41, le disposizioni degli artt. 38, 39 e 40, atteso che siffatta esclusione non implica una previsione di operatività "a contrario" delle norme non eccettuate.

** Cass. civ., sez. III, 24 gennaio 1992, n. 790, Icpia c. Rossini Sbanò.*

Chi, in pendenza del giudizio promosso dal locatore per far accertare il suo diritto al recesso, subentri al conduttore nella titolarità del contratto in forza di cessione dell'azienda e del contratto di locazione, per la sua qualità di successore a titolo particolare nel diritto controverso è legittimato ad impugnare la sentenza emessa nei confronti del suo dante causa, anche se non è intervenuto o non è stato chiamato nel processo.

** Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1989, n. 4225, Gargiulo c. Pica.*

l) Perfezionamento contratto

Ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (applicabile, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 73, anche ai contratti in corso al momento di entrata in vigore della stessa legge), la cessione, da parte del

conduttore, del contratto di locazione (di un immobile adibito ad uso non abitativo), cui si accompagna la cessione o la locazione dell'azienda, si perfeziona con l'incontro delle volontà del cedente e del terzo, indipendentemente dal consenso del locatore, atteso che la comunicazione prevista in favore del medesimo è finalizzata unicamente a rendergli opponibile la cessione. Ne consegue che, ai fini della determinazione della competenza territoriale, ai sensi dell'art. 20 c.p.c., in ordine alla controversia tra locatore-ceduto e conduttore-cessionario, deve farsi riferimento solo al contratto originario, concluso tra il locatore-ceduto ed il primo conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 25 luglio 1984, n. 4357, Soc. Petron Oil c. Mazzetti.*

Nel caso di contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile e dell'azienda, previsto dall'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, la cessione della locazione ha effetto, nei confronti del locatore, non dalla sua registrazione, ma solo dalla data della comunicazione a quest'ultimo dovuta dal conduttore ai sensi dell'art. 36 cit. o, in difetto, dal momento della accettazione della cessione da parte del locatore, con la conseguenza che, fino a tale data, attivamente e passivamente legittimato in ordine alle azioni nascenti dal contratto di locazione rimane solo il conduttore cedente, anche quando la comunicazione della cessione sia avvenuta nel corso del giudizio instaurato contro lo stesso conduttore cedente, salvo che a seguito di intervento volontario o di chiamata in causa del cessionario, quest'ultimo ed il locatore chiedano concordemente la estromissione del cedente.

* *Cass. civ., sez. III, 6 maggio 1993, n. 5235, Srl Immobiliare Finanziaria Ape c. Srl Delton.*

In riferimento ad un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, il contratto di sublocazione o di cessione del contratto, nel quadro della disciplina di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978, deve perfezionarsi prima della immissione - da parte del sublocatore o cedente - del subconduttore o cessionario nella detenzione dell'immobile, sia perché altrimenti la detenzione da parte di quest'ultimo sarebbe inizialmente senza titolo, sia perché la comunicazione della cessione o della sublocazione al locatore deve essere preventiva, allo scopo di consentirgli di manifestare la sua eventuale opposizione prima che intervenga l'immissione nel locale del designato nuovo cessionario o sublocatore. (Nella specie, stipulato da parte del conduttore di un immobile locato ad uso commerciale un contratto preliminare di cessione dell'azienda, i promittenti acquirenti fecero giudizialmente valere l'inadempimento del cedente che non aveva loro procurato la prevista successione nel contratto di locazione, mentre la controparte eccepì in sede di merito che essi non avevano acceduto alla offerta immissione nel possesso del locale, e poi col ricorso per cassazione proposto contro la sentenza di merito favorevole agli attori - dalla Suprema Corte rigettato in base al riportato principio - dedusse, anche sotto il profilo di una non adeguata motivazione su un punto decisivo, che la cessione del contratto di locazione e la relativa comunicazione al locatore sarebbero dovuti avvenire dopo l'immissione in possesso e non prima, poiché secondo il preliminare il possesso e il godimento dell'azienda sarebbero dovuti passare all'acquirente al momento del contratto definitivo).

* *Cass. civ., sez. II, 15 maggio 1997, n. 4284, Cigoli c. De Stefano ed altri.*

Ai fini della validità e quindi dell'efficacia nei confronti del locatore della cessione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/78, occorre verificare l'esistenza di due presupposti e cioè l'esistenza di una cessione di azienda e la comunicazione dell'avvenuta cessione al locatore.

* *Trib. civ. Napoli, sez. VI, 11 giugno 1996, n. 5545, Grimaldi c. Soc. Snob ed altro, in Arch. loc. e cond., 1997, 658.*

m) Presupposti

Per le locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, l'art. 36 della legge n. 392 del 1978 ha sostanzialmente lasciato immutato la disciplina della sublocazione dettata dall'art. 1594 c.c. (modificati, invece, dall'art. 2 della stessa legge per le locazioni ad uso abitativo), con la conseguenza che il conduttore può, salvo patto contrario, sublocare l'immobile a prescindere dal consenso del locatore, e può farlo anche in presenza di tale patto (in difformità, peraltro, in siffatta ipotesi, dalla disciplina codicistica) quando, trattandosi di immobile destinato all'esercizio di un'impresa, alla sublocazione si accompagna la cessione o locazione dell'azienda.*

Cass. civ., sez. III, 22 febbraio 2000, n. 1966, Enneautocasioni Srl ed altro c. Cavicchi.

E' legittima la sublocazione dell'immobile adibito ad uso diverso da abitazione quando venga insieme ceduta (anziché locata) l'azienda, in considerazione sia della formulazione dell'art. 36 della L. n. 392/1978, in cui l'affitto o la cessione dell'azienda non sono indicati in posizione di necessaria corrispondenza rispettivamente con le ipotesi della sublocazione o della cessazione del contratto di locazione, che della ratio legis, che

consiste nell'agevolare il trasferimento delle aziende esercenti la loro attività in immobili condotti in locazione dell'imprenditore e di tutelare l'avviamento commerciale.

* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1990, n. 6402, Pioli c. Pigiani.*

Con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, l'art. 36 della L. n. 392 del 1978 disciplina nello

stesso modo il caso della sublocazione dell'immobile e quello della cessione del contratto di locazione stabilendo che il conduttore può, senza il consenso del locatore, sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione purché venga, insieme, ceduta o locata l'azienda; conseguentemente, se l'azienda non viene ceduta o locata, il conduttore deve avere il consenso del locatore, sia nel caso in cui voglia sublocare l'immobile - sicché in deroga all'art. 1594 c.c., la mancanza di un patto contrario non consente più al conduttore l'esercizio della facoltà di sublocazione, occorrendo invece, per tale esercizio, il consenso del locatore - e sia nel caso in cui voglia cedere il contratto (come già prevede l'art. 1594 c.c.).

* *Cass. civ., sez. III, 21 marzo 1994, n. 2655, Soc. Lambro c. Soc. Cotrin Italia.*

La fattispecie della cessione forzosa del contratto di locazione postula come sua condizione imprescindibile una corrispondenza integrale fra l'oggetto del contratto di locazione e l'oggetto del negozio di cessione dell'azienda, nel senso che l'immobile locato deve essere interamente assorbito nell'azienda ceduta, e cioè nella sua interezza deve essere elemento costitutivo dell'azienda ceduta.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 30 settembre 1982, n. 6991, Zama Sas c. Angelini.*

L'art. 36 della legge n. 392/1978 riconosce al conduttore la facoltà di sublocare l'immobile o di cedere il contratto di locazione purché venga anche ceduta o locata l'azienda, senza che sia necessario che la sublocazione dell'immobile o la cessione del contratto di locazione da un lato o la cessione o l'affitto dell'azienda dall'altro, siano stati stipulati contemporaneamente, essendo sufficiente che tra i due atti vi sia uno stretto collegamento funzionale o temporale. Ne consegue che legittimato passivo rispetto a tutte le azioni concernenti l'esistenza o la durata del rapporto locativo deve considerarsi il cessionario della locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2001, n. 8854, P & B Sas c. Arco sas, in Arch. loc. e cond., 2001, 712.*

n) Punto vendita

L'art. 36 della legge n. 392 del 1978 - per il quale il conduttore può cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda - mirando a tutelare l'avviamento commerciale con riferimento alla attività imprenditoriale svolta nell'immobile locato, legittima non soltanto la cessione dell'attività imprenditoriale nel suo complesso, ma altresì di attività facenti parte di un più vasto insieme di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio della stessa attività in varie sedi, purché dotati di una propria autonomia organizzativa tale da consentire di assolvere, rispetto all'attività esercitata nell'immobile, alla funzione propria della azienda. Detta norma, invece, non trova applicazione qualora si tratti di un "punto di vendita" di un'unica azienda, ove nell'immobile ceduto sia stata esercitata la vendita di articoli che il cedente continui ad effettuare in altro locale.

* *Cass. civ., sez. III, 10 dicembre 1986, n. 7326, Soc. Scalia c. Monrov.*

o) Ramo d'azienda

La cessione dell'intera azienda, pur se distinta in due rami, rende possibile, ai sensi dell'art. 36 L. n. 392/1978, la cessione del contratto di locazione, che resta sempre unico, anche se sono divenuti (formalmente) due i soggetti subentrati nella posizione di conduttore, tanto più che il locatore ne risulta maggiormente garantito, potendo pretendere l'adempimento, per l'intero, da due soggetti, anziché da uno solo.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 24 aprile 1989, n. 3798, Srl Prosit c. Srl Duomo e Smaldone e altro n.c.*

L'art. 36 della L. n. 392/1978, è applicabile pure al caso di cessione anche di una sola parte di una più ampia azienda esercitata nell'unico immobile oggetto della locazione ove l'attività inerente la parte di azienda ceduta abbia - al pari di quella non ceduta - una propria originaria organicità e suscettibilità di essere resa autonoma rispetto all'altra, non esclusa - ciò che è importante ed anzi imprescindibile - l'inerenza a ciascuna delle due attività di un proprio avviamento commerciale. (Fattispecie di cessione dell'attività di bar esercitata

in locale distinto da quello ove era esercitata l'attività di pubbliche attrazioni ricreative, in presenza di un'unica locazione riguardante tutti i locali considerati).

* *Corte app. civ. Genova, sez. II, 30 agosto 1988, n. 431, Ferrari e C. snc. c. Il Timone Srl.*

Se la cessione delle attività aziendali è solo parziale ed il conduttore continua parte dell'attività, quest'ultimo non può pretendere di scindere l'unitario rapporto di locazione introducendo così una modificazione non solo soggettiva ma anche oggettiva.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 23 dicembre 1982, n. 9164, Imm.re Saram Sas c. Trivella e altro.*

p) Restituzione della cosa locata

Nel caso di cessione del contratto di locazione d'immobile - consentita al conduttore ex art. 36 della L. n. 392 del 1978, anche senza informare il locatore quando contemporaneamente si ceda l'azienda - si determina la sostituzione del cessionario nei diritti e negli obblighi del cedente. Conseguisce che incombe al cessionario l'onere di restituire la cosa locata nello stesso stato in cui fu ricevuta dall'originario conduttore e, comunque, in buono stato di manutenzione.

* *Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1997, n. 12325, Rovati c. Cosimo, in Arch. loc. e cond., 1998, 39.*

q) Rinnovazione del contratto

Poiché né l'art. 2558 c.c., né l'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392 impongono la cessione del contratto di locazione di un immobile ad uso commerciale unitamente alla cessione della relativa azienda, il conduttore di esso può validamente rinnovare il contratto di locazione e successivamente cederlo, anche senza il consenso del locatore e per facta concludentia, al cessionario della sua azienda, non essendo necessaria la contemporaneità tra i due contratti di cessione, bensì soltanto il loro collegamento funzionale e temporale.

* *Cass. civ., sez. III, 29 luglio 1997, n. 7091, De Lisi e altra c. Cazzaniga, in Arch. loc. e cond., 1997, 791.*

r) Risarcimento danni

Anche il particolare contraente (locatore ceduto) considerato nell'art. 36 della L. n. 392/1978, è sottoposto all'obbligo di cui all'art. 1408, comma terzo, cod. civ., di rendere edotto il cedente, pena il risarcimento dei danni, dell'inadempimento del cessionario nell'arco di 15 giorni da quello in cui l'inadempimento stesso si è verificato.

* *Trib. civ. Pavia, 24 giugno 1988, n. 303, Soc. Gestione piccoli alberghi c. Febbroni.*

In tema di contestuale cessione dell'azienda e del contratto di locazione l'art. 36, primo comma L. n. 392/1978, non configura un'obbligazione solidale fra cedente e cessionario nei confronti del locatore, bensì un'obbligazione del cedente con responsabilità subordinata all'inadempimento del cessionario. Ne deriva che, nel caso in cui il locatore pretenda il risarcimento del danno relativo all'inadempimento contrattuale di mantenere la cosa locata in buono stato locativo - inadempimento che sorge necessariamente dalla messa in mora del cessionario, ex art. 1219 cod. civ. - una volta che la messa in mora suddetta non sia stata effettuata il locatore non può agire nei confronti del cedente.

* *Corte app. civ. Torino, sez. II, 24 ottobre 1986, Girelli c. Adorno.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).