

I. P.

ANNO XVI - N. 4  
Ottobre - Dicembre 1994  
Sped. abb. postale / 50%  
Salerno



Rassegna  
delle  
Locazioni  
e del  
Condominio

rivista trimestrale  
di dottrina e giurisprudenza

CEDAM

Recentemente la legge 12 agosto 1993, n. 310, intitolata «Norme per la trasparenza nella cessione di partecipazioni e nella composizione della base sociale delle società di capitali, nonché della cessione di esercizi commerciali e nei trasferimenti di proprietà dei suoli» ha introdotto delle rilevanti novità in materia di pubblicità in tema (alla ipotesi che a noi interessa) di cessione dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso per l'esercizio di attività di imprese commerciali.

Invero, l'art. 6 della citata legge ha completamente modificato il secondo comma dell'art. 2556 c.c., prevedendo che «I contratti di cui al primo comma, in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese, nel termine di trenta giorni, a cura del notaio rogante o autenticante».

Tuttavia, siccome il registro delle imprese non è stato ancora attuato, nelle more l'art. 9 della legge innanzi richiamata prevede espressamente che fino alla attuazione del predetto registro, il deposito degli atti di cessione va fatto presso la cancelleria del tribunale competente e iscritto nei successivi trenta giorni nel registro delle ditte presso la Camera di Commercio.

La disposizione che trattasi assume una importanza rilevante in riferimento alla disposizione di cui all'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, cd. dell'equo canone, la quale, come è noto, prevede che «Il conduttore può sublocare 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 ... Le indennità previste dall'art. 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione».

Un primo aspetto, dunque, interessante della nuova normativa introdotta con la legge n. 310 del 1993 è quella di consentire al proprietario-locatore dell'immobile di conoscere, in caso di cessione del contratto di locazione o sublocazione con contestuale trasferimento dell'azienda, senza la preventiva comunicazione da parte del conduttore, chi effettivamente conduce in locazione l'immobile esercitandovi l'attività di impresa, in quanto può recarsi presso la cancelleria del tribunale competente, oppure presso la Camera di commercio nella cui circoscrizione ha sede l'azienda cui è destinato l'immobile locato, ove è stato reso pubblico il contratto di cessione a cura del notaio rogante o autenticante (sul punto vedi anche G. GROPPI, *Affitto con cessione*, Italia Oggi, 2/94, 14).

Invero, il nuovo testo dell'art. 2556 c.c., come modificato

dall'art. 6 della legge n. 310/93, prevede che i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda devono essere conclusi per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese, entro trenta giorni, a cura del notaio rogante o autenticante.

Ebbene, per questi tipi di contratti è necessario, dunque, la stipula per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nonché le iscrizioni di cui sopra.

Come abbiamo testé detto, la prima conseguenza della nuova normativa è stata quella di mettere il proprietario-locatore nella possibilità di avere conoscenza di chi conduce l'immobile in locazione e, quindi, l'azienda che viene esercitata nel proprio locale.

Ma, a mio giudizio, gli effetti di tale normativa, anche se il legislatore probabilmente mirava esclusivamente alla forma di pubblicità innanzi indicata, hanno forse inconsapevolmente prodotto nell'ambito della cessione del contratto di locazione di cui all'art. 36 della legge n. 392/78 mutamenti nella struttura giuridica di tale istituto in riferimento alle ipotesi previste dal citato articolo.

Innanzitutto, è appena il caso di rilevare se gli effetti di cui all'art. 2556 c.c., come modificato dall'art. 6 della legge n. 310/93, si producono, in riferimento alla norma di cui all'art. 36 legge 392/78, solo nel caso di cessione del contratto di locazione ovvero anche nell'ipotesi di sublocazione.

Per risolvere il quesito, appare opportuno, sia pure brevemente dato il taglio del presente lavoro, tracciare le linee di distinzione tra l'istituto della sublocazione da quello della cessione del contratto.

La sublocazione, per sé opera nell'ambito della locazione principale, la cui esistenza necessariamente presuppone, resta autonoma e indipendente da questa: i rapporti tra sublocatore e subconduttore sono regolati dalla pattuizioni tra essi intervenute e nessun vincolo diretto si stabilisce tra il subconduttore e il primo locatore.

Nella cessione del contratto, invece, oggetto del trasferimento dall'uno all'altro soggetto è la complessiva posizione che un soggetto ha assunto nel rapporto nascente dal contratto, la quale deve rimanere immutata nei suoi elementi originari. In altri termini, mentre nell'ipotesi di sublocazione si ha la nascita di un ulteriore rapporto, la cui sorte dipende da quello principale che permane, nel caso di cessione del contratto (nel caso che a noi interessa) di locazione, per il cui perfezionamento è necessaria la partecipazione di tutti e tre i soggetti interessati, cedente, cessionario e ceduto (negoziio plurilaterale), si instaura un rapporto diretto tra il terzo

cessionario (che subentra al conduttore originario) ed il locatore.

Orbene, il quesito che ci siamo posti ha diversa soluzione a seconda della titolarità dell'azienda. Peraltro, è appena il caso di precisare che gli effetti della nuova dizione dell'art. 2556 c.c. non si verificano sempre automaticamente nelle ipotesi previste dall'art. 36 legge 392/78, anche se tale articolo prevede che la sublocazione o la cessione del contratto di locazione dell'immobile non può avvenire senza la contestuale locazione o cessione dell'azienda.

Peraltro, è appena il caso di precisare che gli effetti della nuova dizione dell'art. 2556 c.c. non si verificano sempre automaticamente nelle ipotesi previste dall'art. 36 legge 392/78, anche se tale articolo prevede che la sublocazione o la cessione del contratto di locazione dell'immobile non può avvenire senza la contestuale locazione o cessione dell'azienda. In sostanza, possono in riferimento al quesito verificarsi le seguenti ipotesi:

a) il proprietario dell'azienda è proprietario anche dell'immobile.

In questo caso non si applica l'art. 36 legge 392/78: il trasferimento dell'azienda comporta anche il trasferimento (vendita o locazione) dell'immobile. Si applica invece l'art. 2556, secondo comma, c.c.

b) il proprietario dell'azienda è conduttore dell'immobile. In questo caso, il trasferimento dell'azienda comprende anche la sublocazione dell'immobile. Si applicano pertanto sia l'art. 36 legge n. 392/78 che l'art. 2556, secondo comma, c.c. (sul punto G. GROPPI, *cit.*)

In riferimento alla prima ipotesi, quindi, non sempre il trasferimento dell'azienda anche se si accompagna ad una sublocazione dell'immobile da parte del conduttore determina il caso previsto dall'art. 36 legge n. 392/78.

L'ipotesi, invero, ai nostri fini più interessante, è quella prevista dal capo *sub b*).

Infatti, gli effetti del nuovo art. 2556 c.c., in riferimento all'ipotesi prevista dall'art. 36 legge n. 392/78, si applicano sia alla sublocazione che alla cessione del contratto di locazione in quanto comportano necessariamente un trasferimento nel godimento dell'azienda.

Orbene, il primo effetto rilevante è senza alcun dubbio quello che viene ad incidere sulla forma che sia la sublocazione che la cessione della locazione dovranno assumere. Invero, l'art. 6 della legge n. 310/93 prevede espressamente che i contratti di cui al primo comma dell'art. 2556 c.c., vale a dire i contratti di cessione o sublocazione che hanno il trasferimento della proprietà o del godimento dell'azienda devono essere stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata per consentire al notaio rogante ovvero autenticante alla iscrizione negli appositi registri ai fini della pubblicità.

Tale forma pubblica, dunque, viene ad incidere profondamente sull'istituto della cessione del contratto di locazione di cui all'art. 36 legge n. 392/78, in quanto la forma non viene

più richiesta *ad probationem*, bensì *ad substantiam* che incide sulla validità del contratto.

Infatti, la necessità ed obbligatorietà che i contratti di trasferimento della proprietà o del godimento dell'azienda vengono iscritti negli appositi registri nei termini perentori di cui alla legge n. 310/93 e che gli stessi siano rogati da pubblici ufficiali, quale appunto il notaio, comporta la forma scritta ai fini della loro validità ed efficacia anche nei confronti di terzi. In altri termini, in riferimento all'art. 36 legge n. 392/78, che prevede la comunicazione al locatore da parte del conduttore dell'avvenuta cessione o sublocazione dell'immobile, la forma *ad substantiam* richiesta per tali contratti di cui al citato articolo, che comportano automaticamente anche la locazione o cessione dell'azienda, rende definitivamente inoperante la comunicazione, e il trasferimento operato nelle forme richieste dall'art. 6 legge n. 310/93 vincola il locatore.

Peraltro, l'art. 6 della citata legge incide profondamente anche sulla struttura giuridica dell'art. 1380 c.c. in riferimento sempre alle ipotesi di trasferimento della proprietà o del godimento dell'azienda.

Invero, in caso di conflitto tra più diritti personali di godimento dell'azienda non è più preferito, alla stregua dell'art. 1380 c.c., chi per primo lo ha conseguito, bensì che per primo ha adempiuto agli oneri della pubblicità.

In sostanza, in caso di concessioni plurime da parte dello stesso dante causa di un medesimo diritto personale di godimento di azienda a soggetti diversi, non è più privilegiato, a norma dell'art. 1380 c.c., chi per primo ha conseguito il godimento dell'azienda, ma in forza della nuova dizione dell'art. 2556 c.c., che necessariamente implica un adeguamento della norma di cui all'art. 1380 c.c., è preferito chi per primo ha adempiuto agli oneri di pubblicità secondo le forme e i modi ivi previsti.

In altri termini, precedentemente alla nuova formulazione del secondo comma dell'art. 2556 c.c., nell'ipotesi in cui, locato un immobile adibito all'esercizio di un'attività commerciale o artigianale e ceduta dal conduttore l'azienda insieme al contratto di locazione, il conduttore cedente, anziché effettuare la consegna al cessionario, restituiva l'immobile al locatore e questi, a sua volta, lo concedeva in locazione ad un terzo facendogliene consegna, il conflitto fra quest'ultimo e il cessionario andava risolto in favore del secondo che era subentrato nella posizione di conduttore quale si configurava al momento della cessione e quindi nella situazione preferenziale *ex art.* 1380 c.c.; al contrario, con la nuova dizione dell'art. 2556 c.c., è preferito chi per primo adempie agli oneri di pubblicità.

Comunque, a prescindere da quest'ultima implicazione, nell'ipotesi prevista dall'art. 36 della legge n. 392/78, in mancanza della comunicazione di cui al citato articolo, la pubblicità effettuata ai sensi della legge n. 310/93 rende opponibile la sublocazione o il contratto di cessione della locazione al locatore.

In sostanza con l'adempimento degli obblighi pubblicitari previsti dalla citata disposizione di legge, il contratto di cessione cui si accompagna il trasferimento dell'azienda acquista piena efficacia nei confronti del locatore, con tutte le conseguenze derivanti sia in ordine alla legittimazione del cessionario per le azioni nascenti dal contratto sia in ordine all'ultimo comma dell'art. 36 della legge n. 392/78 in riferimento all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Tra l'altro, è appena il caso di rilevare che il termine previsto dall'art. 36 legge 392/78, in favore del locatore circa la propria opposizione alla sublocazione o cessione del contratto di locazione decorre non più dall'effettiva comunicazione del conduttore, ma dal momento in cui si sono perfezionati gli adempimenti pubblicitari, sicché il locatore pur avendo il medesimo lasso di tempo per proporre opposizione, però sostanzialmente ha l'onere di tenersi informato tramite i registri pubblicitari di cui alla legge n. 310/78 onde evitare la decadenza dal proporre siffatta opposizione.

Tuttavia, a differenza della precedente disciplina, la cui comunicazione al locatore non costituiva un obbligo da parte del cedente o sublocatore trattandosi di una formalità che poteva essere adempiuta in ogni tempo, dacché la sua man-

canza non poteva costituire inadempimento e legittimare il locatore a chiedere la risoluzione del contratto; al contrario, la mancata iscrizione del contratto di cessione della locazione con il contestuale trasferimento del godimento dell'azienda nei pubblici registri nel termine perentorio di trenta giorni, costituisce un caso di inadempimento che legittima, a mio avviso, il locatore ad agire per la risoluzione del contratto di locazione.

Peraltro, come già precedentemente rilevato, la nuova formulazione del secondo comma dell'art. 2556 c.c., circa la forma dei contratti di cui al primo comma del medesimo articolo soprattutto in riferimento alle ipotesi di cui all'art. 36 della legge n. 392/78, che devono rivestire i caratteri della forma *ad substantiam*, quale elemento essenziale del contratto stesso, incide sulla validità della cessione o sublocazione. Invero, i contratti di sublocazione o cessione del contratto di locazione *ex* art. 36 legge 392/78 — che ai sensi dell'art. 6 legge n. 310/78, devono rivestire la forma scritta *ad substantiam* e, quindi, rientranti nell'ipotesi di cui al n. 13 dell'art. 1350 c.c. — stipulati non nella forma richiesta devono considerarsi nulli ai sensi dell'art. 1418 c.c., in riferimento all'art. 1425 c.c.

*Francesco della Ventura*