

Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza 16 dicembre 2013 – 20 febbraio 2014, n. 4067

Presidente Berruti – Relatore Vincenti

Ritenuto in fatto

1. - La Elettroimpianti A. di P.A. & C. s.n.c. proponeva opposizione all'esecuzione avverso il precetto ad essa notificato il 7 gennaio 1998 da C.E. per il rilascio di un immobile adibito a vendita al dettaglio. A tal fine l'opponente allegava di esser subentrata nel contratto di locazione, stipulato tra il C. e la C. s.n.c. (della quale essa Elettroimpianti era anche successore), a seguito di cessione d'azienda in data 24 novembre 1995, là dove il C. aveva ottenuto solo in data 1° dicembre 1995 la convalida di licenza di sfratto per finita locazione, da eseguirsi nel febbraio 1997. L'opponente chiedeva, pertanto, che l'esecuzione fosse condizionata dal previo pagamento dell'indennità di avviamento commerciale del bene locato.

L'adito Tribunale di Grosseto accoglieva l'opposizione e dichiarava il diritto della Elettroimpianti A. s.n.c. "di ottenere previamente, rispetto all'esecuzione, la corresponsione dell'indennità di avviamento, nella misura di euro 2.788,87".

2. - Il gravame interposto da C.E. avverso detta decisione veniva accolto dalla Corte di appello di Firenze con sentenza resa pubblica il 5 novembre 2007.

2.1. - La Corte territoriale, per quanto specificamente interessa in questa sede, riteneva che l'indennità di avviamento per la locazione di immobile ad uso commerciale non fosse dovuta dal C. alla Elettroimpianti A. s.n.c., giacché nei confronti del primo non vi era stata "formale comunicazione della cessione dell'azienda", ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, né risultava che il C. avesse "accettato detta cessione", non avendo egli "alcun obbligo di approfondire la questione del titolo per il quale l'appellata Elettroimpianti A. s.n.c. gli bonificava il canone locatizio" (potendo ciò aver luogo per "un mero incarico di pagamento" o per "accollo semplice"), là dove, peraltro, la società C. s.n.c. neppure in seguito aveva riferito al C., nell'ambito di un contenzioso insorto tra le parti, della "ridetta cessione aziendale".

2.2. - Il giudice di appello soggiungeva, inoltre, che la cessione di azienda non implicava, di per sé, la cessione del contratto di locazione, con la conseguenza che il diritto all'indennità di avviamento "non costituiva un credito aziendale disciplinato dall'art. 2559 c.c."

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorre la Elettroimpianti A. di P.A. & C. s.n.c., sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso C.E., che ha anche depositato memoria.

Considerato in diritto

1. - Con il primo mezzo è denunciata violazione e falsa applicazione dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, nonché vizio di motivazione ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.

La ricorrente sostiene che, in base alle emergenze istruttorie, essa Elettroimpianti A. s.n.c., così come richiesto dall'art. 36 della legge n. 392 del 1978 ai fini della liquidazione dell'indennità di avviamento commerciale, risultava conduttrice dell'immobile al momento dell'effettiva cessazione del contratto di locazione (che non si era ancora verificata allorquando era stato notificato al C. l'atto di opposizione). Peraltro, la mancata comunicazione della cessione del contratto al locatore rende solo inopponibile a quest'ultimo detta cessione, ma "non incide certo sul diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale". Del resto, sostiene ancora la ricorrente, ad integrare la predetta comunicazione al locatore è sufficiente "il pagamento dei canoni di locazione eseguito dal cessionario a proprio nome", là dove il C. non aveva mai avanzato contestazioni su "chi fosse il conduttore al momento della cessazione della locazione".

Viene, quindi, formulato il seguente quesito ex art. 366-bis cod. proc. civ.: "Dica la Ecc.ma Corte Suprema di Cassazione se, ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la comunicazione al locatore della cessione del contratto di locazione unitamente alla cessione dell'azione esercitata nell'immobile locato possa essere validamente data anche con mezzi diversi dalla lettere raccomandata con avviso di ricevimento e, in particolare, mediante il pagamento dei canoni di locazione eseguito dal cessionario a proprio nome".

1.1. - Il motivo non può trovare accoglimento.

La decisione della Corte di appello è conforme, nelle sue premesse, all'orientamento consolidato di questa Corte secondo cui, ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la cessione del contratto di locazione di immobile destinato ad attività di impresa, che avvenga con la cessione contestuale dell'azienda del conduttore, non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata con lettera raccomandata con avviso di ritorno (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto). Tale comunicazione, se non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario, condiziona tuttavia l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non è opponibile al locatore sino a quando la comunicazione non avvenga (e salva, comunque, la possibilità che il locatore vi si

opponga per gravi motivi nel termine di trenta giorni), sicché la conoscenza aliunde della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall'art. 1407 cod. civ. Indagine, questa, che involge un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, il quale è incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione adeguata e sufficiente (tra le tante, Cass., 23 gennaio 2002, n. 741; Cass., 15 febbraio 2003, n. 2311).

In applicazione di siffatto principio, il giudice del gravame ha, dunque, escluso, dapprima, che fosse stata inviata al C. comunicazione della cessione del contratto di locazione nel contesto della cessione di azienda tra la C. s.n.c. e la Elettroimpianti A. s.n.c. e, poi, ha ritenuto, all'esito di una delibazione di circostanze concrete acquisite in giudizio (cfr. § 2.1. del "Ritenuto in fatto"), che da parte del locatore non vi fosse comunque alcuna accettazione della cessione medesima.

A fronte di un siffatto percorso argomentativo, plausibilmente motivato e, come detto, in linea con le coordinate giuridiche della materia, la ricorrente oppone unicamente una propria lettura delle risultanze processuali e non già una critica intrinseca al ragionamento del giudice del merito - al quale soltanto è riservato l'accertamento dei fatti e la valutazione delle prove - lasciando intatta, in definitiva, la ratio decidendi della sentenza impugnata, che non è scalfita da pertinenti censure nella sua effettiva portata.

2. - Con il secondo mezzo è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 "sotto altro profilo", nonché vizio di motivazione ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.

La Corte territoriale avrebbe errato a ritenere applicabile nella specie l'art. 2559 cod. civ., che non sarebbe pertinente rispetto alla fattispecie regolata dall'art. 36 della legge n. 392 del 1978.

Viene, quindi, formulato il seguente quesito ex art. 366-bis cod. proc. civ.: «Dica la Ecc.ma Corte Suprema di Cassazione se, ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il diritto all'indennità di avviamento è riconosciuto "a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione" intendendosi come tali anche il cessionario dell'azienda esercitata nell'immobile locato ed il subconduttore dello stesso, purché abbia i requisiti imprenditoriali richiesti dalla legge».

2.1. - Il motivo è inammissibile.

Una volta che è stata respinta la prima doglianza, con conseguente cristallizzazione della ratio decidendi sulla mancata comunicazione al locatore, ex art. 36 della legge n. 392 del 1978, della cessione del contratto di locazione, contestualmente alla cessione di azienda, l'ulteriore ragione giustificatrice della sentenza impugnata (quella concernente l'inoperatività nella specie dell'art. 2559 cod. civ., impugnata con il motivo

in esame), che soltanto si aggiunge alla prima, non è in grado, anche se in ipotesi accolta, di condurre alla cassazione della decisione assunta dalla Corte di appello, essendosi ormai formato il giudicato sull'alternativa ratio decidendi da solo idonea a sorreggere la decisione stessa (tra le tante, Cass., 3 novembre 2011, n. 22753).

3. - Il ricorso va, dunque, rigettato e la società ricorrente, in quanto soccombente, condannata al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, come liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, in favore del controricorrente, in complessivi euro 1.700,00, di cui euro 200,00, per esborsi, oltre accessori di legge.