

Cass. civ. sez. III del 21 giugno 2017 n 15348

3.1 Con il terzo motivo di ricorso si deduce la falsa applicazione dell'art. 36 legge locaz. e degli artt. 2267, 2300 e 2304 cod. civ., consistita nell'aver ritenuto che i ricorrenti dovessero rispondere, in solido con la società conduttrice, dell'omesso pagamento dei canoni di locazione, nonostante gli stessi avessero trasferito a terzi l'intera partecipazione societaria in tempo anteriore all'inadempimento.

Il motivo è infondato.

3.2 Com'è noto, l'art. 36 legge locaz. prevede, in deroga all'art. 1406 cod. civ., la cedibilità del contratto di locazione, senza che possa opporsi il locatore, se viene contestualmente ceduta o affittata l'azienda ivi esercitata; però il locatore, in caso di inadempimento del cessionario, può agire nei confronti del cedente per il pagamento del canone, salvo che egli stesso dichiari espressamente di liberarlo.

La questione sottoposta all'attenzione del Collegio è se la cessione totalitaria delle quote di una società di persone che abbia ad oggetto l'esercizio di un'azienda equivalga, ai fini dell'art. 36 legge locaz., alla cessione dell'azienda medesima, con conseguente riconoscimento in capo al locatore del diritto di agire nei confronti degli ex soci, in caso di inadempimento della società. Si tratta di questione che presenta elementi di novità, non risultando censita alcuna specifica pronuncia sul punto.

Giova tuttavia richiamare quanto affermato da questa Corte in tema di cessione di quote di una società di persone il cui oggetto sociale risulti l'esercizio di un'attività commerciale, allorché l'acquisto delle quote sia chiaramente finalizzato, secondo correttezza e buona fede, non all'acquisto di un generico status socii, bensì al conseguimento della disponibilità dell'azienda al fine utilizzarla secondo la sua destinazione economica onde trarne adeguato reddito. In simili circostanze deve distinguersi tra un oggetto "immediato" della compravendita, costituito dalle partecipazioni societarie alienate, e un oggetto "mediato", costituito invece dal patrimonio sociale e cioè dall'esercizio commerciale funzionalmente destinato alla produzione di reddito (Sez. I, Sentenza n. 2059 del 23/02/2000, Rv. 534296; nell'occasione la Suprema Corte ha ritenuto che, in applicazione di tale principio, sul cedente le quote gravano anche, con riferimento all'azienda, gli obblighi di garanzia del venditore per mancanza di qualità essenziali della cosa venduta).

Anche in materia tributaria è stata affermata l'equivalenza della cessione totalitaria di quote alla cessione di azienda, ai fini dell'imposta di registro, in base al principio (posto dall'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986) secondo cui hanno rilievo preminente l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto, rispetto al suo titolo e alla sua forma apparente (Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 24594 del 02/12/2015, Rv. 637842; fattispecie in cui la cessione totalitaria delle quote di una società è stata riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione di azienda).

Ed ancora, il divieto di concorrenza previsto dall'art. 2557 cod. civ. per chi aliena l'azienda, è stato esteso anche all'ipotesi di cessione di quote di partecipazione in una società (anche di

capitali), ove detto trasferimento realizzi il presupposto di un pericolo concorrenziale analogo a quello conseguente alla cessione di azienda vera e propria, in quanto attraverso la forma della cessione di quote si perviene, in realtà, alla sostituzione di un soggetto ad un altro nell'azienda (Sez. I, Sentenza n. 27505 del 19/11/2008, Rv. 605632; Sez. I, Sentenza n. 9682 del 24/07/2000, Rv. 538719).

Si deve sottolineare, peraltro, che in tutte queste occasioni la riqualificazione della fattispecie ai fini della determinazione dei relativi effetti giuridici, non è dipesa dall'accertamento di un intento elusivo delle parti (della cui prova sarebbe onerato chi lo deduce), attesa l'identità della funzione economica dei due contratti, consistente nel trasferimento del potere di godimento e disposizione dell'azienda da un gruppo di soggetti ad un altro gruppo o individuo.

3.3 Analoghe considerazioni possono essere svolte anche in relazione all'ambito di applicazione dell'art. 36 legge locaz.

La ratio della disposizione in commento è di temperare le esigenze di circolazione del contratto di locazione a uso non abitativo unitamente all'azienda cui accede, con la necessità di non far perdere al locatore la garanzia patrimoniale generica offerta dall'originaria controparte contrattuale. Tale temperamento è attuato ponendo la regola generale secondo cui, se il conduttore cede il contratto di locazione unitamente all'azienda, il locatore non può opporsi, ma conserva, in caso di inadempimento del cessionario, l'azione nei confronti del conduttore-cedente, a meno che non abbia espressamente dichiarato di volerlo liberare.

Le esigenze sottese al caso della cessione o dell'affitto di azienda restano immutate anche nel caso in cui il conduttore sia una società di persone e la cessione del contratto di locazione avviene mediante trasferimento integrale delle quote di partecipazione. Infatti, nelle società di persone la garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte è offerta dal patrimonio dei soci e, al pari della cessione dell'azienda, il locatore non può opporsi al trasferimento delle quote societarie.

Consegue che, nell'ipotesi considerata, ricorrono tutti gli stessi elementi della fattispecie considerati dall'art. 36 legge locaz., con l'unica differenza che il contratto di locazione "circola", anziché unitamente all'azienda, unitamente alla società. Ma, come chiarito dalla giurisprudenza sopra richiamata, il contratto di cessione di azienda e il contratto di cessione totalitaria delle quote di una società hanno l'identica funzione economica, consistente nel trasferimento del potere di godimento e disposizione dell'azienda da taluni soggetti ad altri. Vi è pertanto, accanto all'oggetto immediato della compravendita, costituito dalle partecipazioni sociali alienate, un oggetto "mediato", costituito invece dall'azienda che costituisce il patrimonio sociale. Quando, poi, la società le cui partecipazioni vengono cedute, è una società di persone, le cui obbligazioni sono garantite dal patrimonio personale dei soci, al trasferimento totalitario delle quote corrisponde l'individuazione di un diverso patrimonio (quello dei nuovi soci) a garanzia del pagamento del canone e quindi si verifica esattamente quell'effetto potenzialmente negativo da cui l'art. 36 legge locaz. intende preservare il locatore ceduto.

Quindi, ai fini dell'applicazione dell'art. 36 legge locaz., il trasferimento totalitario delle quote di una società di persone equivale al trasferimento dell'azienda esercitata sotto forma collettiva, con la conseguenza che, qualora nel complesso aziendale sia compreso anche un contratto di locazione, gli ex soci illimitatamente responsabili cedenti sono responsabili del pagamento del canone, in caso di inadempimento della società ceduta e dei nuovi soci.

3.4 Deve essere quindi affermato il seguente principio di diritto:

«In tema di locazione ad uso non abitativo, l'art. 36 legge locaz. - che prevede la responsabilità sussidiaria del cedente dell'azienda, in caso di inadempimento del cessionario - si applica analogicamente anche al caso in cui il contratto di locazione venga trasferito, anziché mediante la cessione o l'affitto dell'azienda, mediante la cessione integrale delle quote di una società di persone, con la conseguenza che gli ex soci cedenti restano obbligati nei confronti del locatore anche per i canoni maturati dopo la cessione. In entrambe le ipotesi, infatti, ricorre la necessità di assicurare al locatore, che non può opporsi al mutamento soggettivo del contratto, la conservazione della garanzia patrimoniale generica offerta dall'originaria controparte contrattuale, che, nel caso in cui la conduttrice sia una società di persone, è costituita dal patrimonio personale dei soci».