

Cass., civ. sez. III, del 19 luglio 2019, n. 19525

7. I motivi, che sono suscettibili di trattazione unitaria, data la loro evidenziata connessione logica prima ancora che giuridica, non meritano accoglimento.

Ribadito che nel caso di affitto di azienda, comprendente un immobile goduto in forza di un contratto di locazione, la sostituzione di un terzo nel rapporto giuridico preesistente di locazione non si verifica automaticamente ma in due casi, risultanti dagli art. 36 della l. n. 392/1978 e dall'art. 2558 c.c. — dunque, come effetto del negozio separato fra cedente e cessionario dell'azienda e per effetto della presunzione legale — la Corte territoriale ha ritenuto efficace la disdetta indirizzata alla società HR, perché ha escluso che vi fosse prova dell'avvenuta cessione del contratto di locazione alla società GHR.

Il giudice a quo, infatti, ha negato l'avvenuta cessione del contratto per carenza di prova sia diretta che indiretta della ricorrenza di un accordo in tal senso, seppure la motivazione della sentenza debba essere modificata nella parte in cui statuisce chela successione nel contratto di locazione di immobili urbani diverso da quello di abitazione non discendendo automaticamente dal negozio di cessione di affitto di cessione o di affitto d'azienda, è "subordinata alla conclusione, tra cedente e cessionario, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto".

Tale conclusione è stata raggiunta, non solo negando rilievo al particolare ruolo assunto da Norma De Lucia e all'assenso della proprietà dell'HR a prestare garanzia per il finanziamento ottenuto dalla società GHR per realizzare i lavori di ristrutturazione e sviluppo della struttura alberghiera, ma soprattutto attribuendo valore probatorio di segno negativo al fatto che il canone di locazione fosse sempre stato pagato, fino all'inadempimento, dalla società HR — con provvista corrispostale dalla società GHR — e non direttamente dalla società GHR.

Se ne conclude che la sentenza gravata, pur negando rilievo in astratto alla presunzione di successione nel contratto ai sensi dell'art. 2558 c.c., non risulta, in concreto, contrastante con la giurisprudenza di legittimità invocata dalla parte ricorrente, vieppiù se si considera che proprio il pagamento dei canoni di locazione da parte del cessionario dell'azienda direttamente al locatore viene considerato un indice della avvenuta cessione del contratto di locazione insieme con l'affitto d'azienda (Cass. 30/10/2014, n. 23087; Cass. 30/01/2009, n. 2491).

La circostanza ha contribuito a rafforzare il convincimento del giudice a quo che il quadro probatorio esaminato fosse compatibile con una ipotesi di sublocazione e di assenza di atti negoziali ulteriori e distinti dall'affitto di azienda (non essendovi la prova né diretta né indiretta della avventura loro stipulazione).

Il dato fattuale relativo al pagamento dei canoni da parte della società HR — e solo questo — è stato ritenuto dalla Corte territoriale pacifico: emergeva dalla sentenza di prime cure, che non era stata specificamente impugnata sul punto, era stato ribadito dalle società appellanti e non era stato contestato dalle controparti.

Tanto chiarito, sono evidentemente prive di rilievo le censure delle parti ricorrenti (prospettate con il motivo numero quattro), perché esse attengono alle conseguenze che la Corte territoriale ha tratto dal pagamento dei canoni da parte della asserita cedente piuttosto che dalla società asseritamente cessionaria e non al fatto in sé e per sé considerato, cui si riferisce la sentenza impugnata (p. 9 della sentenza).

In altri termini, non è vero che fosse stato contestato da parte delle società ricorrenti che fino all'inadempimento i canoni di locazione fossero stati pagati dalla società HR.

Diversa è la questione — fermo il fatto che i canoni di locazione erano stati pagati dalla società HR fino alla cessazione dei versamenti, quindi, anche successivamente al 1998 — della prova che la società GHR avesse pagato in natura i canoni di locazione con l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, oggetto dell'accordo intervenuto nel 1998.

La Corte territoriale ha ritenuto che non vi fosse prova dell'avvenuto inserimento di tale previsione negli accordi del 1998: previsione peraltro necessaria al fine di superare la clausola n. 6 del contratto di locazione del 1992 che poneva a carico della conduttrice l'obbligo di esecuzione delle opere di natura straordinaria e di ampliamento dell'immobile, con esclusione del diritto a percepire alcunché.

Le ricorrenti non colgono affatto la ratio decidendi della sentenza impugnata che non ha escluso che le parti fossero libere di mutare il contenuto del precedente accordo — inserendo un patto sostitutivo della clausola n. 6 — come imputatole, ma ha ritenuto che l'accordo del 1998 non avesse modificato la precedente pattuizione e che, per di più, non contenesse alcuna previsione volta a determinare il pagamento in natura, mediante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, in luogo della corresponsione della somma precedentemente pattuita.

Né l'invocata violazione degli artt. 1321, 1372 c.c. trova riscontro nella motivazione della sentenza, giacché le prospettazioni delle società ricorrenti si risolvono in dichiarazioni di tipo assertivo, sprovviste di qualsivoglia sforzo deduttivo che le supporti.

Occorre ribadire che, secondo il consolidato indirizzo di questa Corte, il ricorrente che deduce un error in iudicando non basta che indichi le norme di diritto asseritamente violate, ma è tenuto a indicare in maniera specifica le affermazioni di diritto contenute nella sentenza impugnata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie e con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, così da prospettare criticamente una valutazione comparativa fra opposte soluzioni.

Tantomeno le censure formulate dalle società ricorrenti sono in sintonia con l'interpretazione dell'art. 36 della l. n. 392/1978: non può escludersi che l'affitto o la cessione di azienda non comportino la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, anche in considerazione della ratio legis, consistente nell'agevolare il trasferimento delle aziende esercenti la loro attività in immobili condotti in locazione dall'imprenditore e di tutelare l'avviamento commerciale, ma le conseguenze nei rapporti tra il locatore e il conduttore originario e quelli tra il locatore e il terzo variano, secondo che abbia avuto luogo una sublocazione di immobile oppure una cessione del contratto di locazione.

Nella prima ipotesi, il conduttore conclude con un terzo un contratto di locazione dell'immobile a lui locato, che è dipendente dal contratto e dal conseguente rapporto di locazione tra il locatore originario ed il conduttore ed è quindi condizionato alle vicende di questo, che continua a permanere alle medesime originarie condizioni.

Restando la qualità di conduttore in capo al conduttore originario, per le azioni esercitate dal locatore o nei confronti di questi, egli conserva la legittimazione ad causam, tanto dal lato attivo quanto da quello passivo, a prescindere dal fatto che il locatore sia stato reso edotto della sublocazione ai sensi dello stesso art. 36.

Nell'ipotesi di cessione, invece, il cessionario subentra al conduttore (cedente) nella posizione che questi aveva nel contratto di locazione e, conseguentemente, nel rapporto che in esso trovava origine.

Una volta che la cessione sia stata comunicata al locatore, unico conduttore del rapporto locativo e titolare diretto dell'azienda è il cessionario, legittimato attivamente e passivamente rispetto all'esercizio delle azioni contrattuali.

Ora, le ricorrenti pretenderebbero di presumere l'avvenuta cessione del contratto e di superare la necessità di comunicare al locatore l'avvenuta cessione —in assenza di una comunicazione scritta — con la conoscenza di fatto dell'avvenuta cessione derivante dalla circostanza che tra i componenti della società HR e quelli della GHR vi fosse un rapporto familiare e dalla qualità di società di famiglia attribuita alla società HR.

Vanno richiamati sul punto gli indirizzi di questa Corte, secondo cui seppure la comunicazione della cessione — che può farsi attraverso lettera raccomandata con avviso di ritorno (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto) — non costituisca requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario, essa condiziona l'efficacia della cessione nei confronti del contraente ceduto, nel senso che la cessione 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) e non può essere surrogata dalla conoscenza aliunde della cessione da parte del locatore, a meno che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall'art. 1407 c.c. (Cass. 30/10/2014, n.23087).

La questione è dunque se i fatti concludenti evocati dalle società ricorrenti integrino gli estremi di un'accettazione ai sensi dell'ad 1407 c.c.

E' vero che, non avendo preteso il legislatore né che si traduca in una forma vincolata né che sia espressa, l'accettazione può risolversi in un comportamento concludente ed univoco, lo è altrettanto che spetta al giudice del merito individuare in tale comportamento i tratti che lo rendono univocamente un'accettazione della cessione del contratto. Trattandosi di un accertamento di fatto esso non è censurabile per cassazione, se non nei ristretti limiti del difetto di motivazione.

Nel caso di specie, la Corte territoriale ha esaminato i fatti adottati dalle ricorrenti ed ha attribuito ad essi un significato diverso da quello divisato dalle ricorrenti.

Per completare l'esame, si rileva la inconferenza del richiamo della clausola numero 9 del contratto di locazione, la quale non riguarda l'avvenuta cessione del contratto, ma solo le condizioni da soddisfare per addivenire a tale cessione.

Non è mai stato contestato che il contratto di locazione potesse essere ceduto e non avendo mai la locatrice opposto che, nel caso di specie, avesse manifestato il proprio non gradimento per la successione alla società GHR, l'evocazione di tale clausola al fine di provare che i proprietari fossero a conoscenza della cessione e che l'avessero approvata, esprimendo il proprio gradimento affinché la società GH eseguisse i lavori di ristrutturazione e di ampliamento dell'hotel, è del tutto sprovvista del rilievo probatorio preteso dalle società ricorrenti, risultando, peraltro, pienamente compatibile con la diversa ipotesi della sublocazione del contratto