

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Locazione: il comproprietario può agire senza integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comunisti?

Il comproprietario di un bene concesso in locazione può agire per far valere i diritti nascenti dal contratto senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comunisti, a meno che non consti l'espressa volontà contraria dei comproprietari.

ND: in senso conforme Cass. 13.4.2017, n. 9556 e Cass. 13.1.2009, n. 480.

Tribunale di Roma, sentenza del 7.2.2018

...omissis...

La vicenda all'attenzione del decidente si riassume nei termini ss. unipersonale - oggi in liquidazione - un contratto di locazione commerciale (registrato il successivo 23.5.2011), avente ad oggetto l'immobile ad uso bar/gelateria/gastronomia, sito ss. per un corrispettivo annuo pari ad € 48.000,00 (€ 4.000,00 mensili), rimodulato per i primi tre anni rispettivamente in € 3.500,00/3.600,00/3.700,00 mensili, da corrispondere entro il giorno 5 del mese; detto corrispettivo, a mente dell'art. 5 del contratto, sarebbe stato aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati registrato dall'ISTAT rispetto al mese corrispondente dell'anno precedente, o nella misura più favorevole ai locatori consentita da leggi sopravvenute, senza necessità di preventiva richiesta scritta.

A seguito di intimazione di sfratto per morosità (sanata il 27.6.2012) e di richiesta di riduzione del canone ad opera della società conduttrice, le parti in data 1.7.2012 stipulavano una scrittura privata integrativa

al contratto di locazione, mediante la quale i locatori concedevano alla società conduttrice di corrispondere il canone nella ridotta misura di € 3.215,50 (anziché € 3.715,50) mensili per un anno intero a decorrere dalla sottoscrizione.

In esito a diffida inviata in relazione al mancato rispetto della scrittura integrativa, in data 11.10.2012 la locatrice riceveva un fax con allegato un "verbale di affidamento provvisorio dell'azienda a responsabile - conduttore" emesso il precedente 27.9.2012 dal Tribunale di Catanzaro, in cui si dava atto della nomina quali amministratori giudiziari di sssss ai quali la locatrice inviava nuova diffida in data 16.10.2012.

In seguito a nuova intimazione di sfratto per morosità, le parti in data 18.6.2013 sottoscrivevano un'ulteriore scrittura privata integrativa al contratto di locazione commerciale, con la quale i locatori concedevano per l'anno in corso una riduzione del canone ad € 3.000,00 mensili.

La morosità tuttavia perdurava, ragion per cui il 16.6.2014 il Collegio degli amministratori giudiziari, la società conduttrice, sssss affittuaria del ramo d'azienda della sss - ed i locatori stipulavano una nuova scrittura privata con la quale la pregressa morosità, ridotta di € 11.200,00, veniva posta a carico della conduttrice, mentre il canone di locazione, mantenuto ad € 3.000,00 mensili, sarebbe stato corrisposto dalla futura affittuaria (il cui subentro nella locazione era espressamente accettato dalla proprietà), previa sottoscrizione di apposita scrittura integrativa con la nuova conduttrice, dopo la firma del contratto di "locazione" dell'azienda (scrittura privata sottoposta alla condizione sospensiva di autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di "locazione" d'azienda da parte dell'Autorità giudiziaria e di sottoscrizione del relativo contratto di affitto di azienda, autorizzazione intervenuta il 14.8.2014 e seguita dalla stipula dell'affitto di azienda in data 15.10.2014).

Nonostante il nuovo accordo, la morosità persisteva, anche ad onta di successiva transazione, di talché, nell'ottobre 2015, il locatore intimava sfratto per morosità (deducendo il mancato pagamento dei canoni dettagliati nell'atto introduttivo per complessivi € 27.000,00).

Si costituiva in giudizio ss. unipersonale in liquidazione, assumendo di essere dal 1.10.2012 soggetta a provvedimento di sequestro preventivo delle quote e del complesso aziendale, argomentando di avere transatto la morosità maturata sino al 16.10.2014 e di non essere responsabile per l'inadempimento della sss

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, la causa è proseguita nel merito per la delibazione della domanda di risoluzione (di diritto o, in subordine, per inadempimento) spiegata dall'intimante e per l'accertamento dell'eventuale responsabilità sussidiaria della cedente sss Preliminarmente, va dichiarata la contumacia della ss citata e non costituitasi in giudizio.

In secondo luogo, va dato atto - per rispondere all'eccezione formulata sul punto dall'intimata costituita - che il comproprietario di un bene concesso in locazione può agire per far valere i diritti nascenti dal contratto (senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comunisti), a meno che non consti l'espressa volontà contraria dei comproprietari (cfr. da ultimo Cass. 13.4.2017, n. 9556; conforme Cass. 13.1.2009, n. 480), del che non vi è prova nel caso di specie.

Tanto premesso, nel merito non vi è dubbio che, a mente dell'art. 16 del contratto, lo stesso si sia risolto di diritto per inadempimento del conduttore: già al momento della notifica dell'atto di intimazione, la morosità era estesa a nove mensilità, e dunque superava di gran lunga l'importo della morosità - un canone - che, a tenore della ricordata disposizione contrattuale, legittimava la risoluzione del contratto.

Come noto, laddove le parti abbiano validamente pattuito che l'inadempimento ad una specifica obbligazione contrattuale costituisca causa di risoluzione del vincolo negoziale, è precluso al Giudice qualunque vaglio in ordine alla gravità dell'inadempimento, trattandosi di valutazione operata dalle parti nell'esercizio della loro libertà negoziale (cfr. Cass. 7.3.2001, n. 3343, ribadita da Cass. 20.12.2012, n. 23624); ad ogni modo, l'entità dell'inadempimento - aggravatosi nel corso del giudizio, non essendo stati corrisposti i canoni che via via maturavano - è tale da configurare senz'altro un inadempimento rilevante ai sensi e per gli effetti anche dell'art. 1453 c.c.

Ciò posto, le parti controvertono sulla corresponsabilità dell'originaria conduttrice in relazione al pagamento dei canoni successivi al 16.10.2014, ossia per il periodo successivo alla stipula del contratto di affitto di azienda: la tesi del locatore è che la X, quale cedente il contratto, in assenza di espressa liberazione ad opera del locatore sia responsabile in solido dell'inadempimento del cessionario; convincimento della X è invece che si esuli dall'ambito della cessione, essendo nella specie intervenuto nuovo ed autonomo accordo del locatore con il nuovo conduttore: detto assunto, però, è destituito di fondamento.

Come si legge a chiare lettere nell'art. 2 del contratto di affitto di ramo d'azienda, "Con riferimento al contratto di locazione commerciale di cui in premessa, le parti si danno reciprocamente atto che la parte affittuaria subentrerà *omissis* La parte concedente si impegna a notificare al proprietario dei locali il presente affitto di ramo d'azienda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 32 e successive modifiche ed integrazioni".

L'art. 36, L. n. 392 del 1978 - con norma speciale rispetto all'art. 1594 c.c. - stabilisce, nell'intento di coniugare la tutela del locatore ceduto con la conservazione del valore economico del bene, che "Il conduttore può sublocare l'immobile 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. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione".

Secondo quanto emerge chiaramente dal tenore letterale dell'art. 36 L. n. 392 del 1978 citato ("può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione"), è da escludersi che la cessione dell'azienda,

relativa ad un'attività che sia svolta in un immobile condotto in locazione, produca l'automatica successione del cessionario nel contratto de quo, in quanto "la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione, tra cedente e cessionario dell'azienda, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, senza necessità del consenso del locatore, in deroga all'art. 1594 cod. civ., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro trenta giorni dalla avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore" (in tal senso è il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, esemplificato da Cass. 2.7.2010, n. 15733; vedi anche Cass. 30.1.2009, n. 2491). La cessione del contratto di locazione in dipendenza della cessione dell'azienda, pertanto, non è un effetto necessitato, ma deve essere fatta oggetto di un apposito contratto, funzionalmente collegato al primo. Ma vi è di più: la cessione, come visto, deve essere comunicata alla controparte, che nel termine di trenta giorni dalla ricezione ha facoltà di opporvisi, ricorrendone gravi motivi; detta comunicazione, per espressa previsione di legge, è assoggettata all'onere della forma scritta (raccomandata con avviso di ricevimento), pur potendo ammettere forme equipollenti, purché idonee ad assicurare la certezza della conoscenza della cessione in capo al locatore (così Cass. 23.1.2002, n. 741; per la giurisprudenza di merito, vedi Trib. Trani 12.1.2009, n. 10).

Nel caso di specie, è quantomeno dubbio che sia stata effettivamente fatta la comunicazione della cessione del contratto di locazione al locatore ceduto (cui non risulta comunicata l'avvenuta conclusione del contratto di affitto di azienda). Come rimarcato dalla società cedente, è pur vero che in data 16.6.2014 i proprietari hanno sottoscritto con X e Y un contratto in cui dichiaravano di conoscere la proposta di locazione dell'azienda della X alla Y s.r.l. e di accettare l'intervento di quest'ultima nei rapporti giuridici preesistenti, e quindi anche nel contratto di locazione, impegnandosi a sottoscrivere apposita scrittura integrativa con la nuova conduttrice al canone preconcordato di € 36.000,00 (sicché, dalla data di esecuzione dello stipulando contratto di affitto d'azienda, la Y si sarebbe impegnata a versare i canoni mensili ai locatori); ma dalla sottoscrizione di detto accordo non discendono le conseguenze volute dalla X A prescindere dal fatto che la sottoscrizione dell'accordo potesse sostituire la comunicazione della cessione - che al momento della scrittura citata doveva ancora essere perfezionata - difetta invero, nel caso di specie, la dichiarazione del locatore ceduto di voler liberare il conduttore cedente (come testualmente previsto dall'art. 36 richiamato, infatti, "Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte"), sicché deve concludersi per la permanenza, sul piano processuale, della legittimazione passiva dell'originario conduttore, con riguardo a tutte le azioni attinenti alla prosecuzione o alla estinzione del rapporto locatizio: si vedano sul punto Cass. 17.3.2009, n. 6427 e 23.12.2003, n. 19772).

L'onere della prova dell'esistenza della dichiarazione con cui il locatore lo abbia liberato dalla responsabilità sussidiaria per l'ipotesi in cui il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte incombe sul cedente (cfr. Cass. 23.3.2017, n. 7430 e 30.9.2015, n. 19531): non avendo la X fornito detta prova, non può ritenersi che ella sia stata liberata dalle obbligazioni incombenti in prima battuta sul cessionario ed in via sussidiaria su essa società.

In virtù delle superiori considerazioni, deve pertanto essere pronunciata la risoluzione di diritto del contratto per inadempimento della conduttrice a far data dalla notifica dell'atto di intimazione; tuttavia, non deve farsi luogo al provvedimento di rilascio, essendo stato l'immobile riconsegnato in data 31.5.2017 (cfr. verbale di rilascio allegato alla memoria conclusiva dell'intimante).

L'intimante ha chiesto anche la condanna delle intimete al pagamento dei canoni dovuti sino al rilascio, ammontanti ad € 84.609,94 al momento dell'immissione in possesso; su tali somme, naturalmente, decorrono gli interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo.

Dalla soccombenza delle convenute deriva poi la loro condanna in solido al pagamento delle spese di lite, che si liquidano come da dispositivo sulla scorta dei parametri medi suggeriti dal D.M. n. 55 del 2014 per le controversie di valore ricompreso tra € 52.001,00 ed € 260.000,00.

Le medesime parti, non avendo partecipato al procedimento di mediazione senza giustificato motivo (come risulta dal verbale negativo di mediazione prodotto da parte locatrice), vanno altresì condannate, giusto il disposto dell'art. 8, comma IV-bis, D.Lgs. n. 28 del 2010, al pagamento in favore dell'Erario di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio.

PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, contrariis reiectis, così provvede: dichiara contumace la Y s.r.l.; dichiara risolto di diritto per inadempimento della conduttrice il contratto di locazione per cui è causa; dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio dell'immobile; condanna le intimete, in solido tra loro, a corrispondere all'intimante l'importo di € 84.609,94, oltre interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo; condanna le intimete, in solido tra loro, a rifondere all'intimante le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 13.430 per compenso ed € 300,00 per esborsi, oltre spese generali al 15%, IVA. se dovuta e C.XA. come per legge; condanna ciascuna delle intimete al versamento in favore dell'Erario dell'importo di € 259,00; manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito, anche in relazione all'esecuzione della condanna di cui al punto che precede.

