



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO NON ABITATIVO E TUTELA DEL LOCATORE CEDUTO

Come può tutelarsi il locatore nel caso in cui il conduttore ceda il contratto ad un terzo?

di **Arianna Landolfi**
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Lunedì 8 Febbraio 2016

In tema di locazioni immobiliari ad uso non abitativo, la legge 392/1978 prevede una disciplina distinta rispetto al regime ordinario per la cessione del contratto, di cui all'art. 1460 c.c. e a quello specifico per i contratti di locazione, di cui all'art.1594 c.c. La cessione del contratto di locazione ad uso non abitativo da parte del conduttore è infatti valida e pienamente efficace tra il conduttore cedente e il cessionario anche senza il previo consenso del locatore ceduto. Ai sensi dell'art. 36, primo comma, della legge summenzionata, ciò si verifica nel caso in cui, congiuntamente alla cessione del contratto di locazione, venga effettuata altresì la cessione o la locazione dell'azienda.

Come ipotesi speculare, nel caso di cessione o di locazione dell'azienda occorre prevedere espressamente la cessione del contratto di locazione dell'immobile in cui si svolge l'attività imprenditoriale. La cessione o l'affitto di azienda non producono infatti l'automatica successione del cessionario dell'azienda in tale contratto, che deve essere, pertanto, oggetto di apposito negozio tra il cedente e cessionario (Cass. Civ. Sez. III, n. 3597/2015, Cass. Civ Sez. III, n.15700/2010).

Nei due casi summenzionati la cessione del contratto di locazione immobiliare ad uso non abitativo ha natura bilaterale: contrariamente a quella prevista dagli artt. 1406 e 1594 c.c., trilaterale, il consenso del locatore non incide sul perfezionamento della stessa tra cedente e cessionario.

Atteso quanto sinora esposto, quali sono i rimedi esperibili da parte del locatore ceduto per tutelarsi di fronte ad un possibile inadempimento del cessionario?

In primo luogo, la cessione non risulta efficace nei confronti del locatore, che potrà continuare a richiedere l'adempimento al conduttore originario, fin quando non gli venga formalmente comunicata mediante lettera raccomandata A/R o altri mezzi equiparati che attestino l'effettiva conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto. Tale comunicazione deve essere effettuata dal cedente al locatore; nel caso che vi siano più locatori, la comunicazione deve essere effettuata nei confronti di tutti.

L'eventuale mero conoscimento informale non si considera comunicazione, al fine di rendere opponibile la cessione al locatore, salvo il caso in cui:

quest'ultimo abbia già accettato in un momento anteriore (ad esempio con un'apposita clausola contrattuale) possibili cessioni del contratto. In questo caso il conduttore cedente potrà informare il locatore dell'avvenuta cessione, ma questi non potrà opporsi; avendone conoscenza per vie informali, il locatore abbia comunque accettato la cessione secondo le modalità ordinarie (art. 1407 c.c.), inclusi comportamenti concludenti, quali ad

esempio la richiesta di pagamento del canone al nuovo conduttore (Cass. Civ. Sez. III, n. 4067/2014). Ad esclusione delle ipotesi summenzionate, la mancata comunicazione formale della cessione implica l'inopponibilità della stessa nei confronti del locatore. Quest'ultimo non può però richiedere la risoluzione per inadempimento per omessa comunicazione da parte del conduttore cedente, ma unicamente notificargli i gravi motivi per cui si oppone, al fine, una volta che siano stati accertati (perché riconosciuti in sede giudiziale o perché il conduttore cedente li ha riconosciuti espressamente), di poter chiedere in via subordinata la risoluzione.

Nel caso di comunicazione formale da parte del cedente, il locatore ceduto ha tre possibilità:

accettare la cessione del contratto, liberando contestualmente il conduttore cedente. Parti effettive del contratto diventano quindi il locatore ceduto e il conduttore cessionario; accettare la cessione senza liberare il conduttore cedente, che diventa pertanto garante dell'adempimento del cessionario con il proprio patrimonio (articolo 36, comma 1, legge 392/1978). Il locatore potrà però agire solo in via sussidiaria nei confronti del conduttore originario, in quanto «tra il cedente e il cessionario divenuto successivo conduttore dell'immobile esiste un vincolo di responsabilità sussidiaria, caratterizzata dal mero beneficium ordinis, che consente, perciò, al locatore di rivolgersi al cedente, con l'esperimento delle relative azioni giudiziali per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti il suddetto contratto, solo dopo che si sia consumato l'inadempimento di detto nuovo conduttore» (Cass. Civ., Sez. III, n.15700/2010, Cass. Civ., ord. Sez. VI n. 23111/2015); opporsi alla cessione entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, indicando espressamente i gravi motivi per cui si oppone. Per gravi motivi si intendono quelli riguardanti la persona del nuovo conduttore, la sua affidabilità e posizione economica ovvero il complesso dell'operazione progettata, con esclusione dei motivi che attengano alle esigenze e alla situazione del locatore (Cass, Civ Sez. III, n.2386/1991). In caso di opposizione, la cessione non ha effetto nei confronti del locatore, che potrà eventualmente risolvere il contratto nei confronti del conduttore cedente. Occorre inoltre che il locatore non ponga in atto comportamenti che implicino la revoca di detta opposizione (ad esempio, accettare il pagamento da parte del cessionario).