RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di GIANLUIGI FINO

Cessione del contratto di affitto commerciale

Al fine di garantire la continuazione delle attività commerciali e di agevolare il trasferimento della titolarità aziendale la L. 392/1978, all'art. 36, prevede una disciplina particolarmente snella unicamente riferibile alle locazioni commerciali.

Ai sensi dell'art. 36 L. 392/1978, *"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. 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. Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione".*
In tema di locazioni ad uso diverso da quelle abitative, la norma dell'art. 1594 c.c. prevede che *"il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore".*

A norma della L. 392/1978, affinché siano consentite la sublocazione e la cessione del contratto è necessario che sia ceduta o locata anche l'azienda, senza che sia necessario il consenso del locatore. Affinché avvenga la **cessione del contratto di locazione, devono sussistere due elementi essenziali:** l'accordo tra il cedente e il cessionario; il trasferimento dei diritti e degli obblighi scaturenti dal vincolo contrattuale.Invece, **elementi meramente eventuali** possono essere: l'opposizione per gravi motivi alla cessione; la non liberazione del cedente dall'obbligo di pagamento del canone trasferitosi sul cessionario. A norma dell'art. 36 L. 392/1978, obbligo essenziale affinché la sublocazione o la cessione del contratto di locazione commerciale siano consentite è che il conduttore ne dia ***"comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento".*** La comunicazione deve avere forma libera e potrà avvenire anche tramite mezzi di comunicazione parificata quali, in via esemplificativa, l'inoltro a mezzo posta elettronica certificata. Ciò al fine di consentire al locatore di proporre entro trenta giorni dalla comunicazione, l'eventuale opposizione, anch'essa a forma libera.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, l'eventuale opposizione del locatore, in presenza di gravi motivi, dovrà concernere esclusivamente qualità economiche e morali del sublocatario e del cessionario.
La cessione (dell'azienda) diventerà inopponibile da parte del locatore, qualora il conduttore non adempia all'obbligo di comunicazione. In tale eventualità, il locatore proseguirà nel rapporto con il cedente, come se non fosse mai intervenuta la cessione. Laddove, invece, il locatore non proponga opposizione alla cessione, lo stesso potrà decidere di non liberare il cedente, al fine di tutelarsi nell'eventualità di inadempimento del cessionario alle obbligazioni assunte, potendo agire nei confronti del cedente.
Laddove il cedente non venga liberato dal locatore, l'originario conduttore sarà legittimato passivo per tutte le azioni afferenti la prosecuzione o l'estinzione del rapporto locatizio.

Riproduzione vietata - martedì 16 luglio 2024