

SOCIETÀ E CONTRATTI

di GIANLUIGI FINO

Contratti di affitto nella cessione d'azienda

Cosa accade ai contratti di locazione che sono variamente connessi all'esercizio dell'azienda nel caso in cui questa venga ceduta?

Nell'ambito della cessione d'azienda **occorre verificare se ai contratti di affitto in essere si applicherà lo stesso regime dell'art. 2558 c.c. oppure rientreranno nella disciplina generale, rendendo quindi necessario il consenso del locatore?**

L'art. 36 L. 392/1978 prevede che, se non diversamente stabilito dalle parti, il cessionario subentra nel contratto anche senza il consenso del locatore, purché venga data comunicazione al suddetto mediante lettera raccomandata A/R. L'invio della comunicazione costituisce un elemento essenziale, in quanto il locatore può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della stessa.

Inoltre, è previsto che, se il locatore non esprime la volontà di liberare il cedente, potrà agire anche contro quest'ultimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Facciamo un **esempio**. Alfa decide di cedere la propria azienda, nell'ottica di una complessa operazione economica, a Beta, il quale è ben contento di acquistare il complesso aziendale del primo.

I due sottoscrivono il contratto di cessione e non appongono alcuna clausola di esclusione, rendendo così pienamente applicabile l'art. 2558 c.c.

Viene inoltre inviata apposita comunicazione al locatore Gamma, il quale ha concluso diversi contratti di affitto necessari per l'attività aziendale. Ebbene, anche se Gamma non dovesse opporsi all'operazione entro 30 giorni, qualora non dichiarasse espressamente di voler liberare Alfa dai suoi obblighi (i pagamenti dei canoni), in caso di inadempimento della suddetta obbligazione potrà agire contro Beta richiedendo lo sfratto per morosità e potrà richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo non solo nei confronti del suddetto Beta (il nuovo conduttore), ma anche nei confronti di Alfa (che era il primo conduttore).

Il cessionario, comunque, conserverà tutti i diritti sull'immobile già acquisiti dal cedente, come ad esempio il diritto di prelazione e il diritto di essere compensato dal locatore per la perdita che l'azienda subirà se non gli verrà rinnovato il contratto.

Pertanto, emerge chiaramente come nel caso dei contratti di locazione, tanto ai sensi dell'art. 2558 c.c. quanto a quelli della L. 392/1978, **la cessione dell'azienda non comporta l'automatica cessione del contratto di locazione**. In conclusione, quindi, nel silenzio del contratto di cessione il contratto di locazione non si trasmette al cessionario.

Appurata l'inapplicabilità del regime di trasferimento automatico alle locazioni, resta una domanda da farsi.

Cosa accade se l'attività aziendale non può essere esercitata altrove? In questo caso il problema non è di poco conto in quanto il contratto di locazione rientrerà nell'alveo dei c.d. *"contratti essenziali"* per lo svolgimento dell'attività dell'impresa.

Il rischio principale di questa situazione è che, in mancanza di un'apposita previsione delle parti, venga effettuata una **mera cessione di beni aziendali** e non una cessione d'azienda, che ha quale presupposto, per il suo espletamento, l'ubicazione in quella determinata sede. L'Ordinamento non fornisce particolari strumenti per far fronte a tale rischio se non quello di gravare le parti dell'onere di prevedere espressamente, nel contratto di cessione, il subentro nel contratto di locazione.