



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE VI CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Presidente, dott.ssa Maria Tiziana Balduini

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA
AI SENSI DELL'ART. 429 C.P.C.**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 13145 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2016, vertente

TRA

██████████ S.R.L.S. (CF: ██████████) elettivamente domiciliata in via ██████████ ██████████, presso lo studio dei procuratori, Avv. ██████████ e Avv. ██████████, che la rappresentano e difendono per procura estesa in calce al ricorso in opposizione di terzo

E

██████████ S.R.L. (CF: ██████████), elettivamente domiciliata in Via ██████████ 00198 Roma, presso lo studio del procuratore, Avv. ██████████ ██████████, che la rappresenta e difende per procura estesa in calce alla memoria di costituzione.

E

██████████ S.R.L. (CF: ██████████), elettivamente domiciliata in Via ██████████ ██████████, presso lo studio del procuratore, Avv. ██████████ ██████████, che la rappresenta e difende per procura estesa in calce alla memoria di costituzione.

OGGETTO: opposizione di terzo *ex art.* 404 c.p.c. – convalida di sfratto

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

nell'udienza del 26/09/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente sentenza dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione



FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato il 20/5/2016 [REDACTED] ha proposto opposizione di terzo *ex art.* 404 c.p.c. avverso l'ordinanza di convalida di sfratto per morosità emessa dal Tribunale Civile di Roma all'esito del procedimento svoltosi tra le società [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ordinanza notificatole in data 04/04/2016.

A tal fine, ha esposto:

- di aver stipulato in data 11/11/2014 un contratto di affitto di azienda con [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di bar e tavola calda presso un immobile sito in Roma, Piazza [REDACTED], di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]
- che l'immobile era stato precedentemente locato a [REDACTED] con contratto stipulato in data 1/03/2013;
- che in forza del contratto di affitto di azienda di cui sopra, aveva legittimamente detenuto i locali, corrispondendo a [REDACTED] sia i canoni di affitto dell'azienda, sia i canoni di locazione commerciale;
- che il procedimento di convalida di sfratto di cui sopra si era svolto nella sua assenza;
- che le società [REDACTED] e [REDACTED], legate da vincoli societari, avevano agito in suo danno con dolo e collusione.

Ha, pertanto, concluso chiedendo, previa sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza di convalida di sfratto:

1. in via principale, di accertare e dichiarare il dolo e la collusione di [REDACTED] [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED], in suo danno e, per l'effetto, dichiarare illegittima e/o inefficace e/o annullare l'ordinanza di convalida di sfratto;
2. in subordine, di accertare e dichiarare la sussistenza dei presupposti dell'art. 404, comma 1, del c.p.c. e, per l'effetto, dichiarare illegittima e/o inefficace e/o annullare l'ordinanza di convalida di sfratto.

Costituitasi in giudizio, [REDACTED] ha eccepito che:

- il provvedimento di convalida di sfratto, ritualmente emesso dal Tribunale di Roma, venne notificato a [REDACTED] in quanto detentrica reale dell'immobile locato alla [REDACTED];
- la morosità di [REDACTED], origine della convalida di sfratto, era stata determinata dalla morosità di [REDACTED] che a decorrere dal mese di novembre 2014 aveva cessato di corrispondere i canoni di affitto di azienda;
- il contratto di locazione non era stato ceduto da [REDACTED] a [REDACTED] mera affittuaria dell'azienda.

Ciò posto ha chiesto:

1. il rigetto della domanda di sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza di convalida di sfratto;
2. il rigetto delle domande proposte nel merito, principale e subordinata;

Si è infine costituita in giudizio anche [REDACTED], la quale ha ribadito che:



- [REDACTED] non subentrò nella locazione, essendo mera affittuaria d'azienda ed in tale veste detenne l'immobile oggetto dell'esecuzione, rendendosi legittima destinataria dell'ordinanza di convalida di sfratto;
- la morosità della ricorrente, per l'importo complessivo di € 136.799,85 calcolato sino al mese di marzo 2016, determinò l'impossibilità in capo a [REDACTED] di far fronte al pagamento del canone locatizio dovuto a [REDACTED]

Ha, pertanto, chiesto di:

1. rigettare la domanda di sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza di convalida di sfratto;
2. rigettare le domande proposte nel merito, principale e subordinata.

Va anzitutto rilevato che la sublocazione o la cessione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo sono consentite al conduttore, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, qualora venga locata o ceduta contestualmente l'azienda, anche senza il consenso del locatore e pure nel caso in cui un apposito patto contrattuale contenga il divieto espresso di sublocare l'immobile o di cedere il contratto; la mancata comunicazione della cessione al locatore non pone il conduttore in una situazione di inadempienza ma comporta soltanto l'inopponibilità della cessione al locatore (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4802, del 13/04/2000).

Sempre in via preliminare, con specifico riguardo al rapporto tra locazione e affitto di azienda aventi ad oggetto lo stesso immobile, va poi aggiunto che: *“Il vincolo di collegamento strumentale tra locazione di immobile ed azienda in esso esercitata non può ritenersi espresso unicamente, ed in ogni caso, dalla destinazione dell'immobile locato, ma deve essere desunto con il consueto procedimento interpretativo della volontà dei contraenti: conseguentemente, quando l'esito di tale indagine porti ad escludere che la locazione dell'immobile sia stata dalle parti compresa nel contratto di cessione o di affitto della azienda in esso esercitata, non sono applicabili le disposizioni contenute nell'art. 2558 cod. civ., che prevedono la successione automatica del cessionario o dell'affittuario dell'azienda nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale, ma opera la disciplina di cui all'art. 1594 cod. civ., che vieta la cessione del contratto di locazione senza il consenso del locatore.”* (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 16757, del 02/10/2012).

Nel caso di specie, all'esito dell'istruttoria svolta risulta provato ovvero costituisce circostanza non oggetto di specifica contestazione che:

- [REDACTED] [REDACTED] in data 1/03/2013, concesse in locazione a [REDACTED] [REDACTED] l'immobile di sua proprietà sito in Roma, alla Piazza [REDACTED] [REDACTED] con durata di anni 6+6 (cfr. doc.1 fas. [REDACTED]);
- [REDACTED] a sua volta, in data 11/11/2014 stipulò con la [REDACTED] un contratto di affitto di azienda, avente ad oggetto l'attività di bar e tavola calda



esercitata presso l'immobile di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], concordando un canone di affitto pari ad € 70.000,00 per il primo anno, di € 90.000,00 per il secondo anno e €120.000,00 per il terzo anno (cfr. doc. 2 fasc. [REDACTED]);

- il contratto di locazione stipulato, in data 28/03/2013, tra [REDACTED] e [REDACTED] all'art. n. 8 vietava espressamente ogni forma di sublocazione, comodato, cessione o trasferimento a qualsiasi titolo del contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso;
- [REDACTED] sin da novembre 2014 cessò di corrispondere quanto dovuto a titolo di canoni di affitto di azienda, maturando un notevole debito nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] la quale, a sua volta dal gennaio 2015, non poté far fronte al pagamento del canone locatizio dovuto a [REDACTED];
- quest'ultima intraprese il procedimento di sfratto per morosità avverso [REDACTED] [REDACTED] all'esito del quale fu emanata l'ordinanza di rilascio, notificata a [REDACTED] SRL in data 04/04/2016;
- l'immobile venne infine riconsegnato il 2/12/2016.

Ciò posto in punto di fatto, si rileva che la L. n. 392 del 1978, art. 36 in relazione alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione di cui all'art. 27, dispone: "*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.*"

La disposizione, volta a favorire i trasferimenti di azienda e tutelare l'avviamento commerciale, configura il diritto a godere dell'immobile in cui è esercitata l'attività economica come uno degli elementi dell'azienda, ad essa funzionalmente collegato, ratio della presunzione, se non diversamente pattuito, della cessione del contratto di locazione a norma dell'art. 2558 cod. civ., o della L. n. 392 del 1978, art. 36 se ritenuto sottospecie. Pertanto, sia che la cessione della locazione avvenga con negozio separato dalla cessione di azienda, sia che i due negozi siano contestuali, sia che costituisca un effetto automatico dell'art. 2558 cod. civ. in quanto rapporto contrattuale inerente all'azienda, a prestazioni corrispettive, non aventi carattere personale, in ogni caso è volta a sostituire un terzo in un rapporto giuridico preesistente svincolato dalle persone cedente e ceduto. A tal fine è tuttavia necessaria la comunicazione formale al locatore dell'avvenuta cessione.

La Suprema Corte, intervenuta sul punto, ha invero precisato che: "*Ai sensi dell'art. 36 della l. n. 392 del 1978, la cessione del contratto di locazione operata dal conduttore in occasione della cessione dell'azienda esercitata all'interno dell'immobile concesso in locazione non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata con lettera raccomandata con avviso di ritorno (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto); tale comunicazione, se non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario,*



condiziona tuttavia l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non gli è opponibile 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). Ne consegue che la conoscenza "aliunde" della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall'art. 1407 c.c" (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 17545, del 04/07/2018).

Orbene, nel caso di specie non risulta mai essere stata effettuata alcuna comunicazione, così come anche desumibile dalle difese svolte dalla stessa parte opponente, secondo cui: "...**██████████** S.r.l.s non aveva nemmeno in astratto alcuna legittimazione a corrispondere direttamente i canoni di locazione commerciale alla **██████████** S.r.l. in quanto non è mai subentrata nella medesima posizione del dante causa nel rapporto contrattuale di locazione commerciale...".

Alla luce di quanto su esposto, non può ritenersi l'opponibilità della cessione in esame al locatore, di tal ch  l'opposizione deve essere rigettata, atteso che **██████████** risulta, mera detentrica *sine titulo* dell'immobile, per di pi  *ab origine* morosa.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia.

P.Q.M.

disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione,

RIGETTA

l'opposizione promossa da **██████████** S.R.L.S. avverso l'ordinanza n. 4075 emessa dal Tribunale Ordinario di Roma in data 23.02.2016, all'esito del giudizio incardinato con rg. N. 81678/2015.

CONDANNA

la parte opponente alla rifusione delle spese processuali sostenute dalle controparti, che liquida per ciascuna nella misura di **€ 4.835,00**, oltre oneri di legge.

Roma, 26/09/2019

Il Presidente – Giudice monocratico
Maria Tiziana Balduini

