

Corte di cassazione - Sezione III civile -
Sentenza 19 gennaio-21 giugno 2017
n. 15348

IL COMMENTO

Mario Piselli

LOCAZIONI

Valido il contratto che prevede canoni determinati a scaletta

La distinzione tra aggiornamento e aumento predeterminato è rappresentata dalla funzione: nel primo caso è quella di preservare il canone dall'inflazione, mentre nel secondo è parte del sinallagma contrattuale in quanto è variata la tempistica di pagamento del canone che è spalmato nell'arco del rapporto, secondo un criterio crescente.

Un tema di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo, due interessanti questioni sono state esaminate dalla Suprema corte nella sentenza 15348/2017: con la prima, la Corte ha affrontato, in assenza di precedenti specifici, l'argomento relativo alla cessione totalitaria delle quote di una società di persone che abbia a oggetto l'esercizio di un'azienda e, in particolare, si è interrogata, fornendo risposta affermativa, se tale cessione equivalga, ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978, alla cessione dell'azienda medesima, con conseguente facoltà per il locatore di rivolgersi nei confronti degli ex soci, qualora la società sia inadempiente; con la seconda, invece, ancora una volta, è tornato di attualità il tema del canone predeterminato "a scaletta" e della sua conseguente validità anche in relazione al disposto dell'art. 32 della legge suddetta.

La cessione d'azienda e la locazione

In ordine alla prima questione rammentiamo che l'articolo 36 della legge 392/1978, derogando l'articolo 1406 del codice civile,

prevede la cedibilità, da parte del conduttore, del contratto di locazione purché venga ceduta contestualmente o affittata l'azienda ivi esercitata; in tal caso, il locatore non può opporsi ma può agire nei confronti del cedente per il pagamento del canone, salvo che egli non lo abbia espressamente liberato.

Nel caso di cui si è occupata la Corte si era verificata una cessione di quote di una società di persone il cui oggetto sociale era l'esercizio di un'attività commerciale e l'acquisto delle stesse era finalizzato non tanto all'acquisto di un generico status di socio, quanto all'ottenimento della disponibilità di un'azienda per utilizzarla secondo la sua destinazione economica.

Al riguardo va osservato che in materia tributaria il giudice di legittimità ha considerato equivalente la cessione totalitaria delle quote rispetto alla ces-

sione di azienda ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (Cassazione 24594/2015).

Il divieto di concorrenza

Anche ai fini del divieto di concorrenza, previsto dall'articolo 2557 del codice civile per chi aliena l'azienda, la giurisprudenza ha finito per estenderlo anche all'ipotesi di cessione di quote di partecipazione in una società, qualora detto trasferimento concretizzi il presupposto di un pericolo concorrenziale uguale a quello derivante dalla cessione di azienda vera e propria, giacché con la cessione si perviene alla sostituzione di un soggetto a un altro nell'azienda (Cassazione n. 27505 del 2008).

Le finalità della normativa

Per la Suprema corte la norma di cui all'articolo 36 della legge 392/1978 risponde a una doppia esigenza: da un lato, quella di consentire la circolazione del contratto di

mochionori195 - © Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

locazione a uso non abitativo unitamente all'azienda cui accede, dall'altro, quella di non far perdere al locatore la garanzia patrimoniale generica offerta dall'originaria controparte contrattuale. Tali esigenze restano immutate anche nel caso in cui il conduttore sia una società di persone e la cessione del contratto avvenga mediante trasferimento integrale delle quote di partecipazione; anche in questo caso, infatti, la garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte è fornita dal patrimonio dei soci e, come nella cessione di azienda, il locatore non può opporsi al trasferimento delle quote societarie. L'unica differenza rispetto all'ipotesi prevista dall'articolo 36 suddetto è data dal fatto che il contratto di locazione viene trasferito, anziché unitamente all'azienda, unitamente alla società.

La giurisprudenza, poi, ha confermato che il contratto di cessione di azienda e quello di cessione totalitaria delle quote di una società hanno la stessa funzione economica, rappresentata dal trasferimento del potere di godimento e di disposizione dell'azienda da taluni soggetti ad altri.

Pertanto, nel caso di società di persone, le cui obbligazioni sono garantite dal patrimonio personale dei soci, il trasferimento integrale delle quote comporta l'individuazione di un diverso patrimonio, rappresentato da quello dei nuovi soci, posto a garanzia del pagamento del canone, patrimonio che potrebbe non tutelare

adeguatamente il locatore ceduto. Per tale ragione, ha concluso la Corte, qualora nel complesso aziendale sia compreso anche un contratto di locazione, gli ex soci illimitatamente responsabili cedenti sono responsabili del pagamento del canone, maturato dopo la cessione, in caso di

**Ci sono molteplici ragioni
che rendono più conveniente
versare un canone crescente
e beneficiare
di uno sconto iniziale**

inadempimento della società ceduta e dei nuovi soci. In tal modo viene, infatti, a essere assicurata al locatore che, ripetiamo, non può opporsi al mutamento soggettivo del contratto, la conservazione della garanzia patrimoniale offerta dall'originaria controparte.

I contratti a canone crescente

Altra questione affrontata nella sentenza 15348/2017 è stata quella, un tempo invero assai controversa ma ora abbastanza pacifica in giurisprudenza, della validità della clausola contrattuale con la quale, nei contratti relativi a immobili destinati a uso non abitativo, viene prevista la determinazione del canone in misura differenziata e crescente nell'arco del rapporto, il cosiddetto canone "a scaletta".

Com'è noto, inizialmente la giurisprudenza aveva espresso

perplexità e contrarietà in ordine a tale clausola sul presupposto che essa fosse contrastante con il disposto dell'articolo 32 della legge 392/1978, in forza del quale le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo.

Detto orientamento fu superato con la sentenza della Corte 4474/1993 con la quale si stabilì che, poiché le parti sono libere di fissare un canone iniziale di qualsiasi importo, deve ritenersi ammissibile che le stesse prevedano nel contratto la modifica, nel corso del rapporto, del canone medesimo.

La distinzione tra aumento e aggiornamento

Successivamente la giurisprudenza ha più volte ribadito la differenza sostanziale tra il concetto di "aggiornamento" e quello di "aumento" del canone. Il primo, infatti, comporta una variazione della quantità monetaria del canone in funzione della conservazione nel tempo del suo valore effettivo, mentre il secondo implica un accrescimento non solo dell'importo nominale ma anche del valore reale del corrispettivo.

Ma l'articolo 32 della legge 392/1978 pone dei limiti solo all'aggiornamento del canone e non è di ostacolo alla predeterminazione di aumenti di canone in corso del rapporto, mediante una determinazione differenziata legata al decorso del tempo.

Le ragioni di un differente trattamento

Secondo la Corte la distinzione tra l'aggiornamento e l'aumento predeterminato è rappresentata dalla funzione, laddove nel primo caso è quella di preservare il sinallagma dall'inflazione, mentre nel secondo lo scalettamento costituisce parte del sinallagma contrattuale in quanto viene variata la tempistica del pagamento del canone che, anziché avvenire in misura fissa mese per mese e anno per anno, viene spalmato nell'arco del rapporto contrattuale, secondo un criterio progressivamente crescente.

Ci sono, infatti, molteplici ragioni, ha concluso la Corte, che rendono più conveniente per il conduttore anziché corrispondere un canone fisso, corrisponderne uno progressivamente crescente e di beneficiare conseguentemente di uno sconto iniziale. Si pensi, ad esempio, all'esigenza del conduttore di farsi carico inizialmente delle spese di adeguamento o di ristrutturazione dell'immobile oppure al fatto che, inizialmente, egli può fare affidamento soltanto su un minore avviamento commerciale.

L'onere della prova

Sarà, quindi, onere per il conduttore, che eccipisce la violazione dell'articolo 32 della legge suddetta, fornire la dimostrazione che la previsione del canone "a scaletta" non è finalizzata a distribuire nell'arco del rapporto il canone

LE PRESUNZIONI DEL FISCO

Tributi erariali indiretti - Imposta di registro - Applicazione dell'imposta - Interpretazione degli atti - Qualificazione del contratto ai fini fiscali - Criteri - Articolo 20 del Dpr n. 131 del 1986 - Equiparazione della cessione totalitaria delle quote alla cessione di azienda - Necessità di provare l'intento elusivo - Esclusione. (Dpr 131/1986, articolo 20)

In tema d'imposta di registro, l'articolo 20 del Dpr n. 131 del 1986 attribuisce preminente rilievo all'intrinseca natura e agli effetti giuridici dell'atto, rispetto al suo titolo e alla sua forma apparente, sicché l'Amministrazione finanziaria può riqualificare come cessione di azienda la cessione totalitaria delle quote di una società, senza essere tenuta a provare l'intento elusivo delle parti, attesa l'identità della funzione economica dei due contratti, consistente nel trasferimento del potere di godimento e disposizione dell'azienda da un gruppo di soggetti a un altro gruppo o individuo.

› Sezione VI, ordinanza 2 dicembre 2015 n. 24594

Tributi erariali indiretti - Imposta di registro - Applicazione dell'imposta - Interpretazione degli atti - Pluralità di atti diversi non contestuali - Articolo 20 del Dpr n. 131 del 1986 - Preminenza della causa reale - Fattispecie in tema di cessione di beni aziendali. (Cc, articolo 2555; Dpr 131/1986, articoli 20 e 51)

In tema d'imposta di registro, l'articolo 20 del Dpr 26 aprile 1986 n. 131, col dettare il criterio dell'intrinseca natura e degli effetti giuridici degli atti presentati a registrazione, attribuisce rilievo preminente alla causa reale del negozio ed alla regolamentazione degli interessi effettivamente perseguita dai contraenti, anche se mediante una pluralità di pattuizioni non contestuali, tra loro collegate. (In applicazione di tale principio, la Suprema corte ha ritenuto configurabile, senza necessità di ricorrere all'abuso del diritto, un'unitaria cessione d'azienda in caso di distinte, ma collegate operazioni di cessione di magazzino, riconoscimento d'indennizzo di spoliazione, formale trasferimento di un dipendente in posizione apicale e distacco di due dipendenti presso la società cessionaria, trasferimento di un altro dipendente presso una società partecipata dalla cessionaria, che prosegue l'attività per conto di quest'ultima, essendo stati considerati i beni ceduti non nella loro autonoma individualità, ma quale organizzazione di beni finalizzata alla produzione).

› Sezione V, sentenza 4 febbraio 2015 n. 1955

dovuto al locatore, ma costituisce aggiramento del divieto previsto dalla norma in questione, secondo cui il canone non può essere aggiornato per un importo superiore al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'Istat.

Per il locatore, invece, sarà

sufficiente, al fine di vanificare la contestazione, dimostrare che le parti avevano convenzionalmente pattuito globalmente il canone che, in ragione delle esigenze del conduttore, è stato quindi frazionato secondo un criterio progressivamente crescente. ►