

Contratti in genere - simulazione - effetti - rispetto ai terzi – Sez. 3, Sentenza n. 14442 del 15/07/2016

Cessione di ramo di azienda dissimulante cessione di locazione immobiliare - Invalidità, nei confronti del terzo ceduto, del contratto dissimulato - Sua efficacia "inter partes" - Esclusione - Fondamento - Conseguenze.

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - diritti ed obblighi delle parti - sublocazione e cessione della locazione - in genere.

Dichiarata la simulazione di una cessione di ramo di azienda, siccome dissimulante la cessione di un contratto di locazione immobiliare, tale ultimo negozio non solo è invalido nei confronti del terzo ceduto, ma è privo di effetti nei rapporti tra cedente e cessionario, non potendo ritenersi perfezionata - in difetto di consenso del locatore - la fattispecie disciplinata dagli artt. 1406 e 1594, comma 1, c.c., stante la sua struttura trilaterale, né essendo tale consenso ravvisabile nel comportamento tacito di costui rispetto alla cessione ex art. 36 della l. n. 392 del 1978 comunicatagli dal conduttore, sicché il cessionario ha diritto alla ripetizione del prezzo della cessione in quanto prestazione riferibile al contratto dissimulato e, dunque, priva di causa giustificativa.

Sez. 3, Sentenza n. 14442 del 15/07/2016

SIMULAZIONE

CONTRATTI