

Azienda - affitto - Cass. n. 3888/2020

Locazione di immobile ad uso non abitativo - Affitto di azienda - Differenze - Criteri di individuazione - Fattispecie.

AZIENDA

AFFITTO

Il giudice, nel valutare se un contratto debba essere qualificato come locazione di immobile od affitto di azienda (o di un ramo di essa), deve, in primo luogo, verificare se i beni oggetto di tale contratto fossero già organizzati in forma di azienda; in caso di esito positivo dell'indagine, egli è tenuto, quindi, ad accertare se le parti abbiano inteso trasferire o concedere il godimento del complesso organizzato o semplicemente quello di un immobile, al cui utilizzo risultino strumentali gli altri beni e servizi eventualmente ceduti, restando poi libero l'avente causa di costituire "ex novo" un'azienda propria. (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la decisione della corte di appello, la quale, poiché l'immobile oggetto del contratto era situato in un centro commerciale, aveva erroneamente ritenuto l'avvenuta cessione di un'organizzazione aziendale, senza verificare se il cedente avesse in precedenza impresso ai beni interessati dall'accordo una tale organizzazione e valorizzando, invece, il trasferimento in godimento, assieme al locale, di elementi, quali un massetto, un registratore ed un gabinetto, di per sé insufficienti a costituire un'azienda).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Sentenza n. 3888 del 17/02/2020 (Rv. 657146 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1571](#), [Cod_Civ_art_2555](#), [Cod_Civ_art_2562](#)

corte

cassazione

3888

2020