

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - diritti ed obblighi delle parti - sublocazione e cessione della locazione - Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 15348 del 21/06/2017

Cessione integrale delle quote di una società di persone - Trasferimento anche del contratto di locazione dell'immobile in cui viene esercitata l'attività economica - Applicabilità dell'art. 36 della l. n. 392 del 1978 - Sussistenza - Fondamento.

In tema di cessione del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, ove il trasferimento del contratto si accompagni alla cessione integrale delle quote della società di persone costituita per l'esercizio dell'attività economica nell'immobile locato, trova applicazione l'art. 36 della l. n. 392 del 1978, dettato per l'analoga fattispecie in cui alla cessione della locazione si accompagni quella dell'azienda, atteso che il fondamento della norma risiede nell'esigenza, comune ad entrambe le ipotesi, di assicurare al locatore, che non può opporsi al mutamento soggettivo del contratto, la conservazione della garanzia patrimoniale generica offerta dall'originaria controparte contrattuale; ne consegue che gli ex soci illimitatamente responsabili cedenti, se non siano stati liberati dal locatore, restano obbligati nei confronti di quest'ultimo anche per i canoni maturati dopo la cessione, in caso di inadempimento della società e dei nuovi soci.

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 15348 del 21/06/2017