

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione

Locazione - Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione - Trasferimento delle partecipazioni di società a responsabilità limitata - Prelazione e riscatto - Legge n. 392 del 1978 In materia di locazione di immobili ad uso commerciale, le disposizioni in tema di prelazione e riscatto, dettate dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, non sono applicabili all'ipotesi di trasferimento delle partecipazioni della società locatrice (nella specie, S.r.l.) nel cui patrimonio sia compreso l'immobile oggetto del diritto di prelazione vantato dal conduttore. Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 25703 del 01/12/2011

Locazione - Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione - Trasferimento delle partecipazioni di società a responsabilità limitata - Prelazione e riscatto - Legge n. 392 del 1978

In materia di locazione di immobili ad uso commerciale, le disposizioni in tema di prelazione e riscatto, dettate dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, non sono applicabili all'ipotesi di trasferimento delle partecipazioni della società locatrice (nella specie, S.r.l.) nel cui patrimonio sia compreso l'immobile oggetto del diritto di prelazione vantato dal conduttore. Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 25703 del 01/12/2011

Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 25703 del 01/12/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 10 gennaio 2003 la Mare s.a.s. di Va.. Enrico & C. (in prosieguo indicata solo come Mare) citò in giudizio dinanzi al Tribunale di Chiavari la Jolly Fashion s.r.l. ed il sig. Br.. Eugenio Gianni. Premesso di esser stata conduttrice di un immobile locato ad uso commerciale in Portofino, appartenente al predetto sig. Br., l'attrice riferì che nel marzo del 1989 quest'ultimo aveva conferito il medesimo immobile ad una società a responsabilità limitata, la già menzionata Jolly Fashion, prima che la stessa venisse iscritta nel registro delle imprese, per poi, a pochi giorni di distanza, trasferire la propria partecipazione sociale a terzi. Ritenendo che tale operazione avesse pregiudicato il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore dalla L. n. 392 del 1978, art. 38 l'attrice chiese che fosse accertata vuoi la nullità o l'inefficacia del conferimento dell'immobile in una società non ancora venuta ad esistenza, vuoi il carattere simulato della surriferita cessione delle quote di detta società, destinata in realtà a dissimulare la vendita diretta dell'immobile, con conseguente operatività del riscatto a suo tempo esercitato nei termini e nelle forme previste dalla citata L. n. 392, art. 39 ed emissione di una sentenza implicante il trasferimento della proprietà in capo ad essa conduttrice.

Le domande furono integralmente rigettate sia in primo sia in secondo grado, e l'attrice fu condannata, oltre che al pagamento delle spese processuali, anche al risarcimento del danno per lite temeraria. Per quanto in questa sede particolarmente interessa, la Corte d'appello di Genova, con sentenza emessa il 13 dicembre 2005, osservò anzitutto che la pretesa della Mare di far dichiarare nullo il conferimento alla Jolly Fashion della proprietà dell'immobile di cui si discute, al fine di veder soddisfatto il diritto di riscatto spettante alla conduttrice, trovava ostacolo nel passaggio in giudicato di un provvedimento di convalida di sfratto, intimata alla stessa Mare dalla Jolly Fashion, che implicava il riconoscimento in capo a quest'ultima della

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione

qualifica di locatrice dell'immobile in precedenza conferitole dal sig. Br... Anche la domanda volta a far accertare che il conferimento dell'immobile alla società dissimulava una vendita del medesimo bene dal sig. Br.. ai terzi cui erano state poi cedute le quote sociali fu ritenuta inaccoglibile dalla corte ligure: sia per l'impossibilità di configurare in capo alla Mare un interesse suscettibile di tutela a norma dell'art. 1415 c.c., comma 2, sia per la contraddittorietà di una tale domanda rispetto a quella mirante a far dichiarare nullo il conferimento, sia perché l'attrice aveva preteso di esercitare il diritto di riscatto nei confronti della stessa società Jolly Fashion e non dei terzi acquirenti delle quote societarie, sia in quanto l'asserita simulazione non aveva comunque trovato alcun supporto probatorio ed anche il suo accertamento era precluso dal giudicato già dianzi ricordato. La corte d'appello giudicò infondate, infine, tanto le doglianze della stessa Mare in ordine alla condanna al risarcimento del danno per responsabilità aggravata inflittale dal tribunale ed alla misura della liquidazione delle spese processuali di primo grado, quanto il contrapposto appello incidentale formulato dal sig. Br.. sempre con riferimento alla liquidazione delle spese di causa.

Avverso questa sentenza la Mare ha proposto ricorso per cassazione articolato in quattro motivi.

Ha resistito con controricorso il sig. Br., proponendo a propria volta un motivo di ricorso incidentale.

Altro controricorso ha depositato la società La Quiete s.r.l., subentrata alla Jolly Fashion per effetto d'incorporazione, contenente altresì due motivi di ricorso incidentale condizionato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I ricorsi proposti avverso la medesima sentenza debbono preliminarmente esser riuniti, come dispone l'art. 335 c.p.c.. 2. Col primo motivo la ricorrente principale, dopo aver ricordato che anche un contratto non affetto da cause di nullità può essere inefficace e che tale sarebbe il caso della vendita immobiliare eseguita in violazione di un diritto di prelazione legale spettante al conduttore, critica l'affermazione della corte d'appello secondo cui il passaggio in giudicato dell'ordinanza di convalida di sfratto ottenuta dalla locatrice Jolly Fashion equiparabile a questi fini ad una sentenza - avrebbe effetto preclusivo rispetto alla domanda di accertamento dell'inefficacia dell'atto traslativo della proprietà dell'immobile locato. Tale affermazione non terrebbe conto del fatto che la qualità di locatore, costituente il presupposto logico dell'accoglimento della domanda di convalida dello sfratto a suo tempo proposta dalla Jolly Fashion, non necessariamente coincide con quella di proprietario, di modo che il preteso giudicato non potrebbe in alcun modo investire la questione se l'atto col quale il sig. Br.. si è disfatto della titolarità dell'immobile sia eventualmente contrario a norme imperative o sia simulato. Il secondo motivo del medesimo ricorso è volto a denunciare vizi di motivazione dell'impugnata sentenza, sia laddove essa nega all'odierna ricorrente la qualifica di terzo interessato a far valere la dissimulazione (nell'ambito di un fenomeno di simulazione relativa) dell'atto di trasferimento immobiliare posto in essere dal proprietario in violazione del diritto di prelazione spettante al conduttore, sia laddove afferma non esser stati dedotti né provati elementi dai quali si possa trarre la certezza dell'avvenuta simulazione.

Nel terzo motivo del ricorso principale, facendo riferimento ad una diversa causa in cui pure si è discusso della validità del conferimento immobiliare anzidetto e che era stata promossa contro la Jolly Fashion dalla moglie separata del sig. Br., la Mare lamenta che la corte d'appello abbia

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione

erroneamente ravvisato nella sentenza conclusiva di detta causa gli estremi di un giudicato esterno rilevante nel presente giudizio, senza considerare le diversità soggettive ed oggettive delle due vicende processuali. Infine la ricorrente principale insiste nel dolersi della condanna al risarcimento del danno per lite temeraria e nel sostenere che fondatamente, nell'atto d'appello, essa aveva lamentato l'eccedenza delle spese processuali poste a suo carico dal giudice di primo grado rispetto ai limiti tariffari.

3. Nessuna delle riferite censure appare meritevole di accoglimento. 3.1. Quanto ai primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, è opportuno anzitutto distinguere tra due diverse prospettazioni giuridiche con le quali (un po' confusamente) la società attrice ha inteso sorreggere le domande formulate sin dall'atto introduttivo della causa.

3.1.1. La prima di tali prospettazioni - che riecheggia ancora adesso nel primo motivo del ricorso - è fondata sul rilievo secondo cui l'atto di conferimento immobiliare compiuto dal sig. Br.. in favore della Jolly Fashion, essendo intervenuto a seguito di un aumento di capitale sociale deliberato prima ancora che la società fosse iscritta nel registro delle imprese, avrebbe dovuto esser considerato nullo, se non addirittura giuridicamente inesistente, o comunque inefficace. S'intuisce che l'interesse in base al quale questa tesi è prospettata dalla società che all'epoca conduceva in locazione l'immobile conferito è di tipo riflesso: sembrerebbe riposare sulla convinzione che, venuto meno il conferimento giuridicamente viziato, emergerebbe in sua vece la realtà di un trasferimento di proprietà dell'immobile direttamente intervenuto tra il conferente e coloro che si erano successivamente resi acquirenti della relative quote sociali. Donde la possibilità di far valere il diritto di prelazione spettante al conduttore, a norma della L. n. 392 del 1978, art. 38 oppure, in sua vece, il diritto di riscatto.

Senonché, anche a prescindere dalla maggiore o minore condivisibilità delle conseguenze che dalla pretesa invalidità del conferimento in società si vorrebbero trarre, non può farsi a meno di ricordare come, all'esito di in una diversa causa tra altre parti, ma riguardante proprio quel medesimo conferimento, questa corte ebbe ad affermare che, quantunque la deliberazione assembleare di una società a responsabilità limitata con cui sia stato approvato un aumento di capitale anteriormente all'iscrizione della società nel registro delle imprese sia da considerare inesistente, in quanto emanata da un'assemblea ancora priva della possibilità giuridica di deliberare, la manifestazione di volontà unanime e plenaria dei soci risultante dalla sottoscrizione dell'atto da parte di ciascuno ben può essere apprezzata come espressione di un patto volto a modificare l'importo del capitale sociale e la conseguente attribuzione delle quote ai soci e, quindi, come una convenzione modificativa dell'atto costitutivo, a condizione che risultino osservati i requisiti di sostanza e di forma prescritti per tale atto, con la conseguenza che la non ancora avvenuta iscrizione della società nel registro delle imprese non condiziona la validità di detta convenzione modificativa, sia pure destinata ad assumere efficacia dopo l'iscrizione della società (Cass. 5 giugno 1999, n. 5533).

Ovviamente, siffatta statuizione non ha valore di giudicato nella presente causa, ma non v'è ragione di discostarsi dal principio di diritto in essa enunciato, al quale del resto nessuna obiezione è mossa nel ricorso: principio che è certamente applicabile anche alla fattispecie qui in esame in cui si verte della validità proprio del medesimo atto col quale il sig. Br.. ebbe a trasferire alla Jolly Fashion la proprietà dell'immobile in contestazione. Ne consegue che, essendo fuori discussione sia l'osservanza nel caso di specie dei suddetti requisiti di forma della

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione

convenzione di cui si tratta, sia la successiva iscrizione della società nel registro delle imprese e la presa in carico da parte di essa dell'immobile trasferito, la modificazione dell'atto costitutivo conseguente al conferimento si è prodotta.

È poi appena il caso di aggiungere che non v'è ragione per discostarsi neanche dall'altro principio in passato enunciato da questa corte, neppure esso contestato dalla ricorrente nel presente giudizio, secondo cui le disposizioni in tema di prelazione e riscatto dettate dalla cit. L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39 non sono applicabili all'ipotesi di trasferimento del pacchetto azionario della società locatrice nel cui patrimonio sia compreso l'immobile oggetto del diritto di prelazione vantato dal conduttore (si vedano Cass. 29 settembre 2005, n. 19160, Cass. 21 luglio 2000, n. 9592, e Cass. 23 luglio 1998, n. 7209; nonché, nell'analoga materia del diritto di prelazione e di riscatto spettante all'affittuario di fondi rustici, Cass. 26 gennaio 2010, n. 1523).

3.1.2. L'altra prospettazione delle domande proposte dalla Mare (che, come la corte d'appello non ha mancato di sottolineare, non è forse del tutto coerente con la prima), è volta a ravvisare nel predetto conferimento (o forse meglio: nella combinazione tra esso e la successiva cessione a terzi delle quote di partecipazione al capitale sociale sottoscritte dal conferente) un negozio simulato. Si tratterebbe, evidentemente, di una simulazione relativa, destinata a mascherare la realtà di una compravendita immobiliare posta in essere dall'apparente conferente in favore dei terzi acquirenti delle quote societarie sopra menzionate.

Questa strada è stata però ritenuta impraticabile dalla corte d'appello per diverse ragioni: a) perché vi osterebbe il giudicato intervenuto in un'ulteriore causa (per convalida di sfratto) tra le stesse parti, nella quale è stata definitivamente accertata la qualità di locatore dell'immobile in capo alla Jolly Fashion (e non agli acquirenti delle quote di detta società cedute dal sig. Br.); b) perché la Mare non avrebbe titolo per far valere la pretesa simulazione; c) perché non sono stati dedotti elementi idonei né prove adeguate a dimostrare l'effettiva esistenza di una volontà negoziale delle parti nel senso postulato dall'attrice appellante; d) perché la domanda di riscatto conseguente al preteso accertamento del negozio realmente voluto avrebbe semmai dovuto esser proposta nei confronti degli acquirenti delle quote di società cedute dal sig. Br., e non invece nei confronti della società Jolly Fashion.

Poiché ciascuna di queste considerazioni è da sola sufficiente a sorreggere il rigetto delle domande proposte in causa dalla Mare, è qui sufficiente osservare che le censure formulate nel ricorso appaiono del tutto inadeguate a scalfire il rilievo sub c), che si fonda su una valutazione strettamente attinente al merito della causa, rispetto alla quale la doglianza per vizi della motivazione non individua in realtà alcun difetto logico intrinseco alla motivazione, ma maschera invece un'inammissibile richiesta di riesame del contenuto delle risultanze processuali, cui questa corte non può accedere; così come non può prendere in considerazione la doglianza in ordine alla non ammissione di mezzi di prova dei quali non è indicato nel ricorso neppure l'esatto tenore.

Se dunque non è sorretto da allegazioni e da prove adeguate l'assunto secondo il quale l'intera operazione negoziale di cui si tratta sarebbe stato voluto dalle parti al fine di impedire l'esercizio dei diritti di prelazione e riscatto spettanti al conduttore dell'immobile alienato, la domanda volta a far accertare la simulazione (oppure la nullità per illiceità del motivo unico e determinante) è necessariamente da considerare infondata, restando in ciò assorbita ogni altra questione.

Per completezza, va solo aggiunto che nel ricorso, pur facendosi talvolta cenno anche ad

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione

un'ipotetica nullità dei descritti atti negoziali per illiceità dei motivi, non si enuncia - o almeno non con quel minimo di chiarezza e specificità indispensabile per rendere ammissibile qualsivoglia doglianza - una censura riguardante la mancata considerazione, da parte dei giudici di merito, di un eventuale domanda di accertamento della nullità per frode alle legge (in ipotesi consistente nell'aggiramento delle disposizioni in tema di prelazione e riscatto dell'immobile locato) a norma dell'art. 1344 c.c.. Nè, del resto, dall'esposizione dello svolgimento processuale contenuta nell'impugnata sentenza si riesce a desumere se una tal domanda fosse stata mai davvero specificamente prospettata in questi termini nei precedenti gradi.

3.2. Il terzo motivo di ricorso è inammissibile, perché la censura in esso contenuta si riferisce ad una statuizione che nell'impugnata sentenza non è ravvisabile.

La corte d'appello, infatti, non ha assolutamente attribuito valenza di giudicato esterno nella presente causa alla già ricordata decisione con la quale è stata a suo tempo definita la controversia promossa dalla moglie separata del sig. Br.. per inficiare la validità del conferimento dell'immobile di Portofino alla società Jolly Fashion. A tale pregressa vicenda l'impugnata sentenza ha fatto riferimento unicamente per osservare che delle risultanze di quel diverso giudizio ben può tenersi conto anche in questo. Si tratta di un'affermazione conforme al consolidato orientamento di questa corte (cfr., ex multis, Cass. 5 dicembre 2008, n. 28855, e Cass. 16 maggio 2006, n. 11426), che evidentemente non implica l'attribuzione del valore di un giudicato esterno alla precedente sentenza. 3.3. Del pari inammissibili risultano le doglianze espresse nel quarto motivo del ricorso principale in tema di liquidazione delle spese processuali e di responsabilità aggravata: queste ultime perché nuovamente si risolvono un censura di merito, non prospettabile dinanzi al giudice di legittimità; le prime per genericità della censura, non avendo la ricorrente assolto il proprio onere di indicare nel ricorso in modo specifico le voci di tabella degli onorari e dei diritti di procuratore che si ritengono violate, ne' le singole spese eventualmente non riconosciute (per la necessità di assolvere tale onere, nel rispetto del principio di autosufficienza del ricorso, si vedano, tra le altre, Cass. 23 agosto 2003, n. 12413, e Cass. 10 gennaio 2006, n. 146).

4. Il rigetto del ricorso principale rende superfluo l'esame del ricorso incidentale proposto dalla società La Quietè, trattandosi di ricorso condizionato.

5. Deve essere esaminato, invece, il motivo di ricorso incidentale proposto dal sig. Br., il quale si duole che la corte territoriale abbia considerato inammissibilmente generica la censura da lui formulata in ordine alla misura della liquidazione delle spese del giudizio di primo grado e lamenta che anche le spese del secondo grado siano state liquidate in misura inadeguata.

Si tratta, però, di censure inammissibili, per le medesime ragioni indicate al precedente punto 3.3, non avendo neppure il ricorrente incidentale assolto il proprio onere di indicare nel ricorso in modo specifico le voci di tabella degli onorari e dei diritti di procuratore che si ritengono violate, ne' le singole spese eventualmente non riconosciute.

6. L'esito della vertenza comporta la condanna della ricorrente principale al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente società La Quietè e dei due terzi di quelle sostenute dal controricorrente e ricorrente incidentale sig. Br., con compensazione del restante terzo. Tali spese vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Alienazione

La corte, riuniti i ricorsi, rigetta il principale, dichiara assorbito l'incidentale proposto dalla società La Quiete s.r.l. ed inammissibile quello proposto dal sig. Br., condannando la ricorrente principale al pagamento in favore della predetta società La Quiete s.r.l. delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 3.200,00 (di cui 3.000 per onorari), oltre alle spese generali ed agli accessori di legge, nonché al pagamento in favore del sig. Br. dei due terzi delle spese del medesimo giudizio, liquidate per l'intero nella stessa misura sopra indicata, con compensazione della parte restante.

Così deciso in Roma, il 5 ottobre 2011.

Depositato in Cancelleria il 1 dicembre 2011

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
--