

Sentenza del 4 febbraio 2021

– Presidente: Dott. Donato Pianta – Consigliere estensore: Dott. Giuseppe Magnoli

La presenza in atti della copia di un atto notarile, anche se non dichiarata conforme, o se sprovvista di idonea attestazione da parte dell'ufficiale rogante, costituisce di per sé dato più che sufficiente per inferirne la rituale e regolare formazione. Il che conduce a ritenere pienamente valido il contratto di compravendita, con conseguente pari validità dei collegati contratti di locazione finanziaria.

La dichiarazione della concedente di volersi avvalere dell'effetto risolutivo derivante dalla clausola risolutiva espressa ha la funzione di rimettere all'interessato la scelta di avvalersi o meno dell'effetto risolutivo conseguente ai presupposti per la risoluzione, già interamente verificatisi. Invero, i presupposti per la risoluzione di diritto sono costituiti dalla presenza della clausola e dalla ricorrenza della situazione di fatto da essa considerata (e cioè dall'inadempimento nel pagamento del canone), mentre la dichiarazione di risoluzione, per la funzione sua propria, ben può

essere espressa anche con l'atto introduttivo del giudizio

Principi espressi a seguito del giudizio

di appello promosso dall'utilizzatore di un contratto di leasing immobiliare

avverso la sentenza del tribunale che aveva respinto la sua domanda volta a far

dichiarare la nullità di un contratto e in subordine la mancata risoluzione per

inadempimento dell'utilizzatore.

[Sent. 04.02.2021Download](#)

(Massime

a cura di Lorena Fanelli)

Sentenza del 19 marzo 2018, n. 840 – Giudice designato: dott. Stefano Rosa

In tema di successione nei contratti aziendali, è onere di chi invochi gli effetti “automatici” dell'art. 2558 c.c. comprovarne i presupposti e cioè che sia effettivamente intervenuta una cessione di azienda o di un ramo di azienda, secondo la definizione dell'art. 2555 c.c. A tal fine, alla pluralità di beni (ceduti) deve accompagnarsi il requisito dell'organizzazione attuale e non solo futura (conf. Cass. n. 21481/2009), sicché non può essere decisiva la astratta e statica idoneità del complesso di beni ad essere (divenire) azienda.

In particolare, ai fini dell'accertamento del subentroex legedel cessionario (del ramo) di azienda nel contratto

di *leasing* finanziario immobiliare, deve essere provata l'appartenenza del rapporto contrattuale ad una azienda di effettiva operatività (attuale, pregressa o potenziale) in capo al titolare (cedente), essendo presupposto dell'art. 2558 c.c. non il mero godimento del bene in *leasing*, ma il suo inserimento nella dinamica di impresa; né potrebbe, infatti, il contraente ceduto subire gli effetti propri della predetta norma esclusivamente sulla base della mera declamazione (ad opera delle parti dell'atto di cessione) dell'esistenza di un ramo aziendale e dell'appartenenza del bene oggetto del contratto di locazione a tale ramo, ovvero sulla base della mera intenzione del cessionario di utilizzare in modo produttivo gli immobili (e rapporti contrattuali di godimento) conferiti.

I principi sono stati espressi nel giudizio promosso dalla società Alfa s.r.l. (cessionaria del ramo di azienda) nei confronti della società Beta s.p.a. (società di leasing) al fine di ottenere: (i) l'accertamento del proprio subentro ex lege nel contratto di leasing immobiliare originariamente sottoscritto da Gamma s.r.l. (cedente, poi fallita); (ii) la condanna della società di leasing alla restituzione, in proprio favore, dell'imposta indebitamente riscossa o, in alternativa, il risarcimento del danno provocato dall'errore nella riscossione; (iii) il ricomputo del debito residuo e dei canoni di locazione inesattamente determinati; (iv) la restituzione dell'interesse versato con riferimento ad una rata del canone di locazione, ritenuto usurario.

Le istanze dell'attrice, in particolare, fondavano sull'asserito trasferimento, in suo favore, del contratto di locazione finanziaria immobiliare (originariamente sottoscritto da Gamma, cedente) per effetto di cessione del ramo di azienda da parte di Gamma s.r.l. (poi fallita): trasferimento contestato dalla convenuta Beta (società di leasing), che si era sempre rifiutata di volturare il contratto nonostante la percezione dei canoni da parte

dell'attrice Alfa s.r.l.

Le ulteriori domande presupponevano la previa declaratoria giudiziale del subentro di Alfa nel rapporto di leasing immobiliare originariamente costituito tra Beta e Gamma.

Il Tribunale, accertata l'insussistenza dei presupposti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 2558 c.c., ha rigettato le domande proposte dall'attrice.

[Sent. 19.3.18, n. 840Download](#)

(Massima a cura di Marika Lombardi)