

## Affitto d'azienda, va trascritta la cessione con beni immobili

 *IL Sole 24 Ore* | NORME E TRIBUTI | 24 OTTOBRE 2018 | Angelo Busani

L'avvenuta cessione del canone derivante da un contratto di affitto di azienda (comprensiva di beni immobili) deve essere trascritta nei registri immobiliari se ha una durata superiore a un triennio, qualora la si voglia rendere opponibile ai terzi, ad esempio, al soggetto che si renda acquirente dell'azienda affittata.

Lo decide la Cassazione con la sentenza 26701 del 23 ottobre 2018, assai rilevante perché affronta un caso privo di precedenti e afferma un principio di diritto molto interessante e di notevole impatto.

La materia affrontata è quella del conflitto che può insorgere tra:

- due cessionari del medesimo credito derivante da un contratto di locazione (o di affitto);
- il cessionario del credito derivante da un contratto di locazione (o di affitto) e l'acquirente del bene locato.

Al riguardo, l'articolo 2643 numero 9 del codice civile, al fine della risoluzione dei predetti potenziali conflitti, sancisce che se si tratta di un canone dovuto «per un termine maggiore di tre anni» deve essere trascritto l'atto che ne comporta la cessione.

In altre parole se Tizio (locatore) cede a Caio il canone che il conduttore Sempronio deve versare periodicamente a Tizio (in ipotesi, per 5 anni) e il contratto di cessione non sia trascritto, qualora Tizio venda il bene locato all'acquirente Mevio, a costui la cessione non è opponibile per i canoni dovuti oltre il triennio.

Se invece il contratto di cessione fosse stato trascritto, Mevio subisce il fatto che Sempronio versi a Caio i canoni dovuti per l'intero quinquennio. Ancora, se Tizio (locatore) cede prima a Caio e poi anche a Mevio il canone che il conduttore Sempronio deve versare periodicamente a Tizio (in ipotesi, per 5 anni), tra Caio e Mevio prevale colui che per primo trascrive il contratto di cessione nei Registri Immobiliari.

All'articolo 2643 numero 9 del codice civile si è sempre pensato come a una norma che riguardasse i canoni derivanti dalla locazione o dall'affitto di beni immobili, anche se la norma non lo esplicita. Ma si trattava di una conclusione persin ovvia, in quanto: in linea generale, si verte in tema di trascrizione nei registri immobiliari, i quali evidentemente hanno a che fare con i beni immobili; in linea particolare il n. 9 dell'articolo 2643 è immediatamente successivo al n. 8, il quale dispone in ordine alla trascrizione nei registri immobiliari dei contratti di locazione ultranovennale «di beni immobili» (qui il riferimento agli immobili è invece espresso).

Ebbene, con la sentenza 26701/2018 si estende la portata della norma di cui al numero 9 dell'articolo 2643 del codice civile anche ai contratti aventi a oggetto la cessione di canoni dovuti «per l'affitto di un'azienda, fra i cui beni sia compreso un immobile».

La dirompenza di questa affermazione è notevolissima in quanto estende il “principio dichiarativo” anche a un contratto, come l'affitto di azienda, che non ha a oggetto un bene immobile. Con quel che ne consegue in termini di comportamenti da tenere e di cautele da assumere a livello professionale quando d'ora in avanti si dovrà “trattare” questa materia; anche perché la cessione dei canoni è un “classico” strumento di garanzia utilizzato nelle operazioni di finanza strutturata a cautela dei mutui che siano erogati dal ceto bancario.

La sentenza apre, inoltre, altri rilevanti scenari: in particolare, pare essersi a un passo dal poter leggere il numero 8 dell'articolo 2643 del codice civile come riferito non solo ai contratti di locazione ultranovennale di beni immobili, ma anche ai contratti che abbiamo a oggetto un'azienda nel cui perimetro siano compresi beni immobili. È vero, come già osservato, che il numero 8 espressamente si riferisce agli immobili quando invece non ne è menzione nel numero 9; ma è altrettanto fuor di dubbio che la mente del legislatore, mentre scriveva il 9, indubbiamente era rivolta solo alla cessione dei fitti rinvenienti da contratti di locazione di beni immobili . © RIPRODUZIONE RISERVATA