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

CASSAZIONE

Con durata superiore a un triennio e qualora la si voglia rendere opponibile ai terzi

Il conflitto può sorgere tra due cessionari del medesimo credito

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

Stop alla class action senza interesse collettivo

CASSAZIONE

Non passa l'azione contro l'infermiera del Gemelli con la tubercolosi

Patrizia Maciocchi

Stop alla class action tesa a ottenere un risarcimento in denaro per la lesione di un interesse individuale, anche se lo stesso può riguardare un notevole numero di persone. E l'assenza di un interesse collettivo blocca la possibilità di fare ricorso in Cassazione contro la pronuncia di inammissibilità dell'azione di gruppo.

La Cassazione (sentenza 26725/2018) ribadisce l'impossibilità di un ricorso straordinario contro l'ordinanza della Corte d'appello quando l'azione di classe ha come obiettivo un risarcimento del pregiudizio subito dai singoli appartenenti alla classe. Lo stesso diritto si può, infatti, far valere con l'azione individuale . Quindi i giudici hanno bollato come inammissibile il ricorso del Codacons contro l'ordinanza con cui la Corte territoriale ha considerato non ammissibile un'azione di classe contro l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Una citazione partita dall'associazione dei consumatori che agiva come "procuratore sostanziale" del padre di una minore, entrata in contatto con un'infermiera del Policlinico Universitario Gemelli malata di tubercolosi. Il rischio di aver contratto la malattia aveva costretto la ragazza a sottoporsi a «estenuanti esami e pesanti profilassi». Scopo dell'azione era accertare le omissioni dell'ospedale e ottenere un risarcimento per il danno biologico e morale sia per il padre, come legale rappresentante, sia per la minore, oltre al danno esistenziale per il solo genitore. La stessa domanda doveva valere per ogni neonato, aderente alla class action, e per i suo genitori. Un numero di persone considerevole, visto erano entrati in contatto con l'infermiera 1.271 bambini.

Per la Corte d'appello, però, le voci di danno prospettate erano soggettive e non tali da ledere il diritto alla salute. La Cassazione avalla la decisione, ponendosi sulla scia delle sezioni unite (sentenza 2610/2017) che hanno chiarito il raggio d'azione dell'articolo 140-bis sull'azione collettiva introdotto nel Codice del consumo. Il ricorso in sede di legittimità è precluso quando l'azione di classe punta a ottenere un risarcimento in denaro e non alla tutela di interessi collettivi. In tal caso la class action va considerata uno strumento aggiuntivo, che magari rafforza l'efficacia dell'azione, ma che si affianca ai rimedi ordinari. In oltre la pronuncia di inammissibilità, che non ha il carattere della decisorietà e dunque non è soggetta al ricorso straordinario previsto dal giusto processo, non pregiudica l'azione collettiva di altri soggetti che non hanno aderito a quella "bocciata".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO DEL DIRITTO

QdD

VIOLAZIONE SIGILLI

Lavori urgenti con l'ok dell'autorità

Anche per i lavori finalizzati alla conservazione dell'immobile sequestrato serve l'autorizzazione dell' autorità giudiziaria. Diversamente il reato di violazione dei sigilli scatta senza la possibilità di far valere la scriminante dell'adempimento di un dovere

— **Patrizia Maciocchi**

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianodiritto.ilsole24ore.com

DENTRO I CODICI

PRIVACY E MARKETING

Il registro delle opposizioni apre alla posta cartacea

Il registro delle opposizioni apre alla posta cartacea. È, infatti, in dirittura d'arrivo il decreto che allarga il perimetro dello strumento che permette di mettersi al riparo dalle telefonate pubblicitarie. Il provvedimento (un Dpr) aspetta il via libero definitivo dal consiglio dei ministri, che l'aveva approvato in via preliminare a marzo scorso. Nel frattempo, il decreto è stato sottoposto al vaglio del Garante della privacy, del Consiglio di Stato e del Parlamento.

Il registro delle opposizioni, gestito dalla Fondazione Bordoni, è stato previsto dal Dpr 178 del 2010 per fare da argine al telemarketing selvaggio. In questo momento, nel registro si possono iscrivere i numeri di telefono presenti negli elenchi pubblici: gli abbonati che scelgono tale via si mettono (teoricamente) al sicuro dalle chiamate pubblicitarie o dalle ricerche di mercato. I call center non possono, infatti, utilizzare per le loro campagne promozionali i numeri presenti nel registro.

A febbraio di quest'anno una legge - la numero 5 - ha ampliato il raggio d'azione del registro, aprendolo anche ai numeri dei cellulari e ai telefoni fissi non presenti negli elenchi pubblici. Previsione che, però, al momento è rimasta sulla carta perché mancano le norme attuative.

Ora, però, sta per arrivare un'ulteriore novità: inserire nel registro - sempre su scelta dell'abbonato - pure l'indirizzo di chi è presente negli elenchi telefonici pubblici. In questo modo ci si protegge anche dalla posta pubblicitaria che riempie le caselle di casa. Inoltre, gli operatori pubblicitari che utilizzano la posta devono allegare ai messaggi promozionali informazioni circa il funzionamento del registro delle opposizioni. Campagne di sensibilizzazione sul tema possono anche essere organizzate ogni anno dalle associazioni di consumatori.

Il decreto, infine, introduce una novità sulla procedura di iscrizione al registro: non sarà più possibile effettuarla via fax, che in sette anni è risultato poco utilizzato (300 volte su 5mila richieste). Si potrà continuare a iscriversi attraverso il telefono, la mail, il sito o con la raccomandata, che seppure meno usata del fax (solo 40 iscrizioni), rimane in via residuale come strumento di garanzia per le categorie più deboli.

—**Antonello Cherchi**

5000
RICHIESTE DI ISCRIZIONE
In sette anni al registro delle opposizioni, previsto dal Dpr 178/2010, di cui 300 tramite fax e 40 con raccomandata

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PRATICHE AUTOMOBILISTICHE

In Consiglio dei ministri il primo dei due Dpr sul documento unico

Un passo avanti verso il documento di circolazione unico per i veicoli. Ma non è ancora quello decisivo. Sarà approvato nella prossima seduta del Consiglio dei ministri lo schema di Dpr con le modifiche al Regolamento di esecuzione del Codice della strada necessarie a recepire l'abolizione del certificato di proprietà. Continua però a mancare il Dpr che adeguerà le procedure dello Sportello telematico dell'automobilista (Sta, Dpr 358/2000), per cui resta probabile che non si riuscirà a partire il 1° gennaio prossimo e si renda quindi necessaria un'ulteriore proroga (si veda Il Sole 24 Ore del 2 ottobre) dopo quella che aveva già rinviato il termine originario del 1° luglio scorso.

L'abolizione del certificato di proprietà è quel che resta dell'ambizioso progetto del governo Renzi di abolire il Pra. Confluì poi nella legge Madia di riforma della pubblica amministrazione (legge 124/2015, articolo 8). Prevedeva una prima norma attuativa per modificare il Codice della strada, arrivata oltre un anno fa col Dlgs 98/2017, che formalmente sostituisce la Motorizzazione al Pra ma lascia in piedi quest'ultimo, la sua attività e i suoi incassi. Questi non finiscono al Tesoro come quelli della Motorizzazione, ma all'Aci, gestore del Pra, consentendone la sopravvivenza. In cambio, l'Aci userà parte delle risorse per organizzare il Gran premio d'Italia di Formula 1, che si rischiava di perdere per i suoi costi.

Il Dpr arrivato ora a Palazzo Chigi recepisce questa situazione di fatto, limitandosi a togliere il certificato di proprietà fra i documenti considerati dall'Archivio nazionale veicoli e a stabilire che nelle pratiche di immatricolazione, passaggio di proprietà e radiazione ci sarà un invio telematico immediato di dati dalla Motorizzazione (formalmente titolare delle procedure) al Pra, che verificherà quelli di sua competenza (la situazione giuridica del veicolo: proprietà ed eventuali ipoteche o fermi) e, in caso di problemi, ricuserà la pratica entro tre giorni.

Ma nella pratica queste procedure si svolgono il più delle volte attraverso lo Sta, che coinvolge anche le agenzie private. Per questo sarà più importante il secondo Dpr attuativo, ancora mancante.

—**Maurizio Caprino**

2017
SOSTITUZIONE DEL PRA
Risale all'anno scorso il decreto legislativo 98 che sostituisce la Motorizzazione al Pra, ma quest'ultimo resta in vita

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MULTE STRADALI

La cartella non notificata va contestata nel merito

Non basta la mancata notifica del verbale originario per opporsi alla successiva cartella di pagamento relativa a un'infrazione stradale: occorre che il ricorso sollevi anche una questione di merito sul contenuto del verbale stesso. Lo ha ribadito la Seconda sezione civile della Cassazione, con l'ordinanza 26843/2018 depositata ieri.

I giudici hanno così chiuso un caso approdato in Cassazione nel 2013 senza discostarsi da quanto avevano stabilito quattro anni dopo le Sezioni unite (sentenza 22080/2017). Però afferma esplicitamente che sono superate «alcune più remote pronunce» (la n. 59 e la n. 12531 del 2003), secondo le quali la mancata notifica del verbale comporta l'illegittimità dell'emissione della cartella. Questo perché l'opposizione ha finalità «recuperatoria» delle ragioni di quell'opposizione alla sanzione della quale non ci si era potuti avvalere a causa della nullità o dell'omissione della notifica del verbale. E la materia delle sanzioni amministrative è diversa da quella fiscale, nella quale il contribuente può invece scegliere se sollevare simultaneamente o no la questione della mancata notifica e quella di merito.

Così l'opposizione deve essere «cognitiva» e non «esecutiva», dunque deve essere riferita alla sanzione amministrativa (facendo valere «vizi propri dell'atto presupposto») e non all'esecuzione (ex articolo 615 del Codice di procedura civile). Bisogna quindi contestare il «procedimento di formazione del titolo», altrimenti l'irregolarità di notifica viene sanata.

—**M.Cap.**

Cassazione Per il ricorso non basta l'omessa notifica

© RIPRODUZIONE RISERVATA