



ABCDiritto

leges ab omnibus intelligi debent

Cassazione Civile III Sez. Civile 13 aprile 2007 n. 8853

(Presidente G. Fiduccia, Relatore M. Varrone)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La causa venne introdotta, davanti al Tribunale di Vicenza, dalla S.I.A.C. S.p.A. che, con ricorso dell'8/10/1999, propose, nei confronti di SABINA CARRADORE ed ALESSANDRO SILVESTRI, domanda di accertamento della nullità della cessione, intervenuta tra i convenuti, del contratto di locazione avente ad oggetto un immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione di sua proprietà, sito in Arzignano, nonché di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento e di condanna dei convenuti in solido al rilascio dell'immobile ed al risarcimento del danno, esponendo:

- che aveva concesso, con contratto concluso il 3/4/1997, in locazione tale immobile all'associazione professionale del SILVESTRI, commercialista libero professionista;
- che con missiva inoltrata nel mese di settembre dell'anno successivo, il SILVESTRI avesse comunicato l'avvenuta variazione della ragione sociale dell'associazione professionale, indicando se medesimo quale soggetto cui intestare il contratto;
- che dell'intervenuta cessione essa ricorrente avesse preso atto con il SILVESTRI in data 8/10/1998;
- che in data 28/4/1999 il SILVESTRI avesse comunicato ad essa ricorrente un'ulteriore variazione soggettiva della parte conduttrice nella persona della CARRADORE;
- che con missiva in data 20/5/1999 essa ricorrente avesse formalmente rifiutato il proprio consenso alla variazione, ritenendola dissimulativa di una vera e propria cessione del contratto, sul rilievo dell'avvenuta cessazione, da parte del SILVESTRI, di fatto trasferitosi in altra sede, dello svolgimento della propria attività nell'immobile locato e

manifestato la propria volontà di risolvere il contratto e recuperare la disponibilità dell'unità immobiliare;

- che coerentemente con quanto dichiarato aveva da quel momento rifiutato i pagamenti effettuati dalla CARRADORE a titolo di canoni scaduti;
- che nonostante le numerose, reiterate, diffide, l'immobile non fosse stato ancora rilasciato dalla CARRADORE;
- che quest'ultima non poteva invocare il disposto dell'art. 36 della legge 392/1978, giacché la richiamata disposizione prevede la possibilità di cessione, da parte del conduttore, del contratto di locazione esclusivamente in relazione all'ipotesi in cui unitamente al contratto venga ceduta anche l'azienda in esso allocata;
- che in difetto di tale condizione doveva trovare applicazione il generale principio di cui agli artt. 1594 e 1406 cod. civ., a mente dei quali il consenso del contraente ceduto costituisce indefettibile requisito di validità della cessione, a pena di nullità;
- che, conseguentemente, la cessione del contratto integrava grave inadempimento tale da giustificare la risoluzione del contratto.

I convenuti si costituirono chiedendo il rigetto della domanda e deducendo:

- che erano entrambi associati all'associazione professionale "Consulenze e servizi Associati", ancora operante nei locali *de quibus*;
- che, in ogni caso, giusta l'espressa previsione della clausola n. 1 lYconsentita la sublocazione dell'immobile.

Espletate le prove *hinc et inde* dedotte, l'adito Tribunale, con sentenza 268/2001, rigettò la domanda, affermando:

- che l'assunto della ricorrente era smentito dalle risultanze della prova esperita e della documentazione prodotta, evidenzianti che le variazioni intervenute nel rapporto, determinate da esigenze tributarie della parte locatrice, avevano riguardato soltanto l'aspetto formale dell'intestazione del contratto, senza comportare avvicendamento soggettivo nella posizione contrattuale del conduttore;
- che, conseguentemente, andava esclusa la sussistenza del dedotto inadempimento, non configurabile nemmeno in relazione al mancato pagamento dei canoni, essendo pacifico che lo stesso era stato respinto dalla locatrice.

L'appello proposto dalla S.I.A.C. ed al quale avevano resistito il CARRADORE e la SILVESTRI era rigettato dalla Corte veneziana, con sentenza 5 agosto 2002, che condannava l'appellante alle spese del grado ed affermava:

- che nella specie conduttore era uno studio associato di professionisti, come tale costituiva

- di un centro autonomo di imputazione di rapporti giuridici; - che l'avvicendamento di persone diverse quali rappresentanti dell'associazione professionale non importava la sostituzione di soggetti diversi nella titolarità del rapporto locativo;
- che, pertanto, nella specie non era configurabile un'indebita cessione del contratto.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso la S.I.A.C. affidandolo a due motivi. Gli intimati non hanno svolto attività difensiva in questo grado.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con i due motivi, da esaminare congiuntamente per la stretta connessione logico-giuridico delle rispettive censure, la S.I.A.C., denunciando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 36 e 38 c.c. (primo motivo) ed il vizio della motivazione su un punto decisivo della controversia (secondo motivo), in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c., lamenta che i giudici di merito abbiano riconosciuto come parte conduttrice del rapporto locativo l'associazione professionale malgrado il contratto fosse stato intestato in via successiva a due diversi professionisti senza che costoro spendessero mai il nome dello studio associato per conto del quale stipulavano, con la conseguenza che il contratto andava riferito alle singole persone e non all'ente collettivo.

La duplice censura non è fondata. Essa si infrange contro l'accertamento del giudice di appello il quale, conformemente a quello di primo grado, ha ritenuto che "il fatto che l'associazione professionale fosse priva di autonoma personalità giuridica determinava necessariamente che la titolarità dei rapporti che ad essa facevano capo fosse, a niente del disposto dell'art. 36, 2° co., c.c., conferita a coloro i quali, secondo gli accordi degli associati, avevano la direzione o comunque la rappresentanza dell'associazione; l'avvicendamento di diverse persone in tale posizione perciò non comportava, evidentemente, avvicendamento di soggetti diversi nella posizione contrattuale del conduttore che, anche se rappresentato da persone diverse, rimaneva pur sempre l'associazione professionale". Con l'ulteriore conseguenza che non potesse ravvisarsi alcuna cessione del contratto e, quindi, il lamentato inadempimento.

Trattasi di motivazione che fa buon governo dei principi affermati in materia da questa Corte, alla cui stregua, da un lato, si ritiene che quantunque privo di personalità giuridica, lo studio professionale associato rientra a pieno titolo nel novero di quei fenomeni di aggregazione di interessi (quali le società personali, le associazioni non riconosciute, i condomini edilizi, i consorzi con attività esterna e i gruppi europei di interesse economico di cui anche i liberi professionisti

possono essere membri) cui la legge attribuisce la capacità di porsi come autonomi centri di imputazione di rapporti giuridici, e che sono perciò dotati di capacità di stare in giudizio come tali, in persona dei loro componenti o di chi, comunque, ne abbia la legale rappresentanza secondo il paradigma indicato dall'art. 36 c.c. (Cass. n. 4628/97 *ex plurimis*); dall'altro, che l'esternazione del potere rappresentativo può avvenire anche senza espressa dichiarazione di spendita del nome del rappresentato, purché vi sia un comportamento del mandatario che, per univocità e concludenza, sia idoneo a portare a conoscenza dell'altro contraente la circostanza che egli agisce per un soggetto diverso, nella cui sfera giuridica gli effetti del contratto sono destinati a prodursi direttamente, ed il relativo accertamento è compito devoluto al giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità ove sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e da errori di diritto (Cass. n. 13978/05).

Nella specie non può contestarsi (ed in effetti non è contestato) che la S.I.A.C. fosse a conoscenza che il rapporto locativo si era costituito a vantaggio dell'associazione professionale, identica pur nel mutamento dei soggetti che rappresentandola ne curavano gli interessi.

Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Non vi è luogo a pronuncia sulle spese, non avendo le parti intimato attività difensiva.

P. Q. M.

la Corte rigetta il ricorso; nulla spese.

Così deciso in Roma, il 20 marzo 2007, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione.

..:

A cura dell'Avv. Hermans Joseph Iezzoni

..: Avvertenze :

© 2007 ABCDiritto..: Tutti i diritti sono riservati ed appartengono agli Autori.

Tutti i testi dei provvedimenti pubblicati non rivestono carattere di ufficialità.

Gli Autori di ABCDiritto declinano ogni responsabilità per eventuali inesattezze.