Corte di cassazione — Sezione Terza Civile

Ordinanza, camera di consiglio del 10 dicembre 2024, depositata il 3 marzo 2025, n. 5657

R.G. n. 6855/2022 — ricorso avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1950/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRASCA Raffaele Gaetano Antonio - Presidente

Dott. CIRILLO Francesco Maria - Consigliere

Dott. DELL'UTRI Marco - Consigliere

Dott. PORRECA Paolo - Consigliere

Dott. MOSCARINI Anna - Cons.-Relatore

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 6855/2022 R.G. proposto da:

INIZIATIVA GAVIRATESE Spa, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avvocati ERNESTO ALIBERTI, PAOLO FEDERICO VILLANI, MARIA CARLA MINIERI ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, in ROMA VIALE CARSO 63,

pec: (Omissis)

ricorrente

contro

FLORIDA Srl, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato MARCO MAINETTI ed elettivamente domiciliata presso il domicilio digitale del medesimo,

pec: (Omissis)

controricorrente

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 1950/2021;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/12/2024 dalla Consigliera ANNA MOSCARINI.

Svolgimento del processo

Rilevato che:

Il Tribunale di Varese, con sentenza n. 385 del 30/6/2020, in parziale accoglimento delle domande proposte dalla società FLORIDA Srl, conduttrice di un immobile sito all' interno di un centro commerciale, di proprietà della locatrice INIZIATIVA GAVIRATESE Spa, condannò quest'ultima a corrispondere alla conduttrice l'importo di Euro 15.247,700 pari alla fideiussione bancaria illegittimamente escussa in conseguenza di un preteso inadempimento della FLORIDA al contratto di affitto di azienda stipulato tra le parti in data 8/11/2001 (e successive modifiche), risoltosi a seguito di disdetta comunicata da INIZIATIVA GAVIRATESE in data 26/9/2016. Il Tribunale ritenne insussistente l'inadempimento della FLORIDA ed illegittima l'escussione della fideiussione, condannando la locatrice al rimborso della somma escussa. Con la medesima pronuncia il Tribunale rigettò la domanda di FLORIDA con la quale la stessa chiedeva, previa riqualificazione del contratto stipulato tra le parti quale contratto di locazione commerciale, sottoposto alla disciplina della L. 392/78, la condanna della locatrice a versarle un importo di Euro 100.740,00 a titolo di indennità di avviamento, pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Su questo secondo capo di sentenza la FLORIDA propose appello chiedendo di rivedere la qualificazione del contratto quale affitto di ramo d'azienda, essendo l'oggetto del medesimo costituito da un locale al rustico di 70 mq, sprovvisto di una parete, di pavimentazione, di impianti igienico sanitari, di riscaldamento e di ogni componente mobile e di arredo ad eccezione di una semplice scaffalatura, ed essendo l'attività di FLORIDA connotata da un autonomo rapporto di franchising con la società Bottega Verde, sicché con la INIZIATIVA GAVIRATESE era intercorso un mero contratto di locazione commerciale.

Quest'ultima, nel costituirsi nel giudizio di appello, oppose che il rapporto era regolato dal contratto di affitto di ramo d'azienda del 24/10/2011, data in cui il centro commerciale era perfettamente funzionante da circa dieci anni sicché l'oggetto del contratto stipulato con la FLORIDA non poteva ritenersi una mera locazione dell' immobile ma doveva intendersi esteso a parti accessorie ed ulteriori, servizi, etc. costituenti una azienda commerciale in senso tecnico.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 1950 del 6/9/2021, illustrati i principi stabiliti in materia dalla giurisprudenza di questa Corte -per distinguere l'affitto del ramo d'azienda dalla locazione commerciale- ha, in accoglimento dell' impugnazione, qualificato il contratto quale locazione commerciale con pertinenze, ha ritenuto applicabile l'art. 34 L. 392/78 sulla debenza dell'avviamento commerciale ed ha, per l'effetto, condannato la locatrice al pagamento in favore di FLORIDA della somma di Euro 100.740.

Avverso la sentenza la INIZIATIVA GAVIRATESE Spa propone ricorso per cassazione sulla base di due motivi.

Resiste FLORIDA con controricorso.

La causa è stata fissata per la trattazione in adunanza camerale ai sensi dell' art. 380-bis.1 c.p.c.

La ricorrente ha depositato memoria.

Motivi della decisione

Considerato che:

Con il primo motivo - Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2555, 2562, 1362, 1363 c.c. degli artt. 4 e 9 del 114 D.Lgs. n. 114/1998 in relazione all' art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c -la ricorrente contesta alla corte del merito di non aver tenuto in considerazione il fatto che il locale fosse inserito in un centro commerciale, e che, in base alla specifica normativa regolante dette strutture, la singola unità commerciale - ai sensi del D.Lgs. 114 del 1998 - presuppone l'esercizio di un' impresa e dunque deve avere, tra i suoi requisiti, una struttura a destinazione specifica dotata di autonomia organizzativa ed economica.

Ne consegue, secondo la ricorrente, che, mentre nella locazione commerciale il sinallagma è costituito dalla concessione in godimento di una unità immobiliare con destinazione commerciale, e dal pagamento del corrispettivo, nell'affitto di azienda la locazione dell' immobile costituisce solo uno degli elementi di un complesso aziendale organizzato per l'esercizio dell'impresa.

In secondo luogo, dice la ricorrente, la corte ha violato i canoni di interpretazione del contratto di cui agli artt. 1362 e 1363 c.c. non considerando che, in base all'art. 29 del contratto del 2011, così come di quelli precedentemente stipulati tra le parti, il conduttore aveva ricevuto l'immobile senza nulla pagare a titolo di avviamento commerciale e si era impegnato a non aver nulla a che pretendere, al momento della cessazione dell'affitto a medesimo titolo o buonuscita. Dunque la corte del merito, non considerando tale testuale impegno assunto dalla conduttrice, ha violato l'art. 1362 e ss. c.c.

La prima censura - violazione degli artt. 2555 e 2562 c.c.- è inammissibile.

Nel prospettare la violazione e/o falsa applicazione delle norme degli artt. 2555, 2562, 1362 e 1363, nonché della normativa di cui al D.Lgs. n. 114 del 1998, il ricorrente avrebbe dovuto in primo luogo spiegare come la motivazione enunciata dalla sentenza impugnata sarebbe incorsa nel vizio denunciato.

Invece, l'illustrazione non procede al confronto delle enunciazioni della motivazione con alcuna delle dette norme.

Già tale carenza rende il motivo inidoneo ad assolvere alla funzione di mezzo di impugnazione, atteso che il motivo di ricorso per cassazione, come qualsiasi motivo di impugnazione, deve necessariamente criticare la motivazione e, per farlo, deve confrontarsi con essa.

L'illustrazione si risolve nell'assumere - con la prima censura - del tutto apoditticamente che la sentenza sarebbe incorsa nella falsa applicazione delle norme indicate in epigrafe. Senonché, tale assunto si sostanzia nell' ignorare completamente la motivazione là dove ha evocato il principio di diritto enunciato da Cass. n. 18746 del 2016, per sostenere che la collocazione dell'unità concessa in godimento in un centro commerciale non ha alcuna decisività per determinare la qualificazione del rapporto come affitto di azienda. Il motivo nemmeno discute tale precedente e si risolve nel postulare in buona sostanza - come emerge dalla pag. 13 - che la qualificazione come azienda di un cento commerciale quanto ai servizi che esso assicura e che sarebbe derivante dalle norme del D.Lgs.

evocato, determinerebbe una sorta di automatismo quanto alla qualificazione come affitto di azienda dei rapporti inerenti alle singole unità immobiliari. Il mancato confronto con l'evocato

precedente non solo rende la censura inidonea ad assolvere alla funzione di critica della motivazione, ma si risolve gradatamente anche in una palese inosservanza dell' art. 360-bis n. 1 c.p.c. In buona sostanza la postulazione del motivo si risolve nell'assumere che ex necesse la collocazione del bene concesso in godimento in un centro commerciale da parte di chi abbia la titolarità del centro dia luogo ad un affitto di azienda.

Riguardo alla seconda censura - quella inerente le norme degli artt. 1362 e 1363 c.c. - se ne deve segnalare la singolarità: il fatto che nulla si sia pagato per avviamento commerciale, peraltro identificato nella consegna del bene "con le potenzialità pe realizzare le finalità economiche cui è destinato", non viene evocato per sostenere quello che si dovrebbe sostenere riguardo alla questione della qualificazione del contratto, ma, in modo singolare, per corroborare l'assunto della rinuncia all' indennità di avviamento. Si dice, infatti: "l'unica interpretazione, etc.". La censura, cioè la rilevanza dell'art. 29 della pattuizione, risulta in primo luogo apodittica ed in secondo luogo incomprensibile ai fini del problema della qualificazione. Del tutto generica è, poi, l'evocazione della "chiara lettera degli artt. 2, 3, 18 e 32" del contratto, che nemmeno vengono evocati nel loro contenuto.

Con il secondo motivo di ricorso - violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1230, 1362, 1363, 2555, 2562 c.c. in relazione all' art. 350 comma 1 n. 3 c.p.c.; omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio ai sensi dell' art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. - la ricorrente impugna il capo di sentenza che ha ritenuto ininfluente stabilire se il contratto in essere tra le parti fosse quello originario del 2001 (rinnovato nel 2006 e nel 2015) ovvero quello del 2011. Tale dato, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice del merito, sarebbe tutt'altro che irrilevante perché le realtà aziendali ed il centro commerciale sono mutate in modo significativo nel tempo, sì da incidere sul rapporto intercorso tra le parti.

Il secondo motivo non contiene alcuna enunciazione esplicativa della violazione e/o falsa applicazione delle norme. L'illustrazione si sostanzia in una serie di affermazioni apodittiche di cui sfugge l'implicazione censoria e quanto al vizio ai sensi del n. 5 dell'art. 360 si pone al di fuori di esso: è sufficiente rilevare che il vizio viene individuato nella "mancata indicazione" (pag.16).

In ogni caso il motivo è privo di decisività e non si correla alla ratio decidendi secondo cui, ai fini del decidere, fare riferimento all'uno o all'altro testo contrattuale è irrilevante, in ragione del fatto che, quale che sia la versione cui il giudice del merito ha inteso far riferimento, in tutti i casi è corretto escludere l'affitto di azienda, che presuppone l'organizzazione -antecedente al contratto ed imputabile al locatore- di tutti gli elementi necessari per l'esercizio dell' impresa. La corte del merito ha correttamente ritenuto, con una statuizione che non è neppure impugnata, che l'avviamento commerciale non preesisteva alla locazione dell'immobile ma fu apportato esclusivamente dall'azienda della conduttrice che avviò l'impresa in franchising con Bottega Verde.

Conclusivamente il ricorso va dichiarato inammissibile e la ricorrente va condannata alle spese del giudizio di cassazione in favore della parte controricorrente, liquidate come in dispositivo.

Va, infatti, disattesa l'eccezione di tardività del controricorso, che in modo sorprendente vorrebbe far decorrere il termine per il suo deposito dalla consegna del ricorso per la notificazione, avvenuta il 1 marzo 2022 e non dalla data di ricevimento, che è stata il 7 marzo.

Si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di una somma a titolo di contributo unificato pari a quella versata per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara il ricorso inammissibile.

Condanna parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di cassazione che liquida in Euro 4000, oltre accessori come per legge e spese generali al 15 per cento, con distrazione a favore del suo difensore.

Ai sensi dell' art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002 , inserito dall'art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile del 10 dicembre 2024.

Depositato in Cancelleria il 3 marzo 2025.