N. R.G. 5195/2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [redacted]
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5195/2025** promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1* , con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] (*C.F._1*), elettivamente domiciliata in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

ricorrente

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliata in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

resistente

Oggetto: affitto di ramo d'azienda

CONCLUSIONI della PARTE ATTRICE:

Nel merito Accertare che il Contratto denominato di "Affitto di Ramo d'Azienda" stipulato tra Controparte_ e Parte_1 è un contratto di locazione d'immobile ad uso diverso da quello di abitazione;
I ale
Condannare Controparte_ alla restituzione in favore di Parte_1 dell'importo di Euro 370.000,00 versato da Parte_1 Controparte_ ove tale importo sia r na entrata", o altro titolo equipollente comunque illegittimo;
In via subordinata
ove il suddetto importo di Euro 370.000,00 versato da Parte_1 a Controparte_ sia ritenuto una reale e legittima anticipazione del canone, condannare allora Controparte_ alla restituzione in favore di Parte_1 della parte di anticipazione parziale del canone versat do non goduto dal luglio 20 2029 e, dunque, al pagamento in favore di Parte_1 dell'importo di Euro 176.894,85;
In ogni caso,
Condannare Controparte_ alla restituzione in favore di Parte_1 di ogni somma da quest'ultima pagata a Controparte_ negli anni in eccesso rispetto ai limiti inderogabili posti dall'Art. 32 della L. n. 392/78 e dunque al pagamento in favore di Parte_1 dell'importo complessivo di Euro 118.791,12;

Condannare Controparte_ *al pagamento a favore di* Parte_1 *di tutti gli interessi sulle somme riconosciute come dovute ai sensi delle domande che precedono, ove e nella misura applicabile.*

Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, con la maggiorazione di cui all'art. 4, comma 1-bis, del D.M. n. 55/2014, come da nota spese che si allega (doc. 17).

CONCLUSIONI della PARTE CONVENUTA:

"Piaccia a questo Ill.mo Giudice, contrariis reiectis:

nel merito ed in via principale: respingere, per le ragioni di cui in narrativa, la richiesta di Pt_1 *di accertare che il Contratto stipulato tra* CP_1 Pt_1 *era un contratto di locazione d'immobile ad uso diverso da quello di abitazione e, per l'effetto, respingere tutte le domande presentate da* Pt_1 *in quanto infondate in fatto e in diritto, sempre per le ragioni di cui in narrativa, con vittoria di spese, diritti, onorari e compensi professionali calcolati ai sensi della tabella allegata al D.M. 55/2014, con l'applicazione degli aumenti percentuali previsti nei termini massimi concessi, oltre IVA, CPA e spese generali, oltre alle spese successive occorrende.*

in via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi di riqualificazione del Contratto da un affitto di ramo d'azienda ad una locazione di immobili ad uso diverso:

i accertare e dichiarare, per i motivi di cui in narrativa, valida, lecita e congrua la Penale;

ii accertare e dichiarare, per i motivi di cui in narrativa, che l'importo di Euro 370.000,00 versato da Pt_1 *a* CP_1 *era una reale e legittima anticipazione del canone e, per l'effetto, rigettare la richiesta di* Pt_1 *di restituzione dell'importo di Euro 370.000,00 indipendentemente se il medesimo sia ritenuto da questo Ill.mo Giudicante quale una "buona entrata", o altro titolo equipollente, comunque illegittimo, in forza della Penale;*

iii nella denegata e non creduta ipotesi che non venga accertata e dichiarata valida e congrua la Penale, o che venga ridotta, accertare e dichiarare, per i motivi di cui in narrativa, che l'importo di Euro 370.000,00 versato da Pt_1 *a* CP_1 *ra una reale e legittima anticipazione del canone e, per l'effetto, ordinare a* CP_1 *i restituire a* Pt_1 *il minore importo di Euro 176.894,85, od il diverso importo accertato in corso di giudizio, quale parte di anticipazione parziale del canone versata per il periodo non goduto dal luglio 2024 al marzo 2029;*

i accertare e dichiarare, per i motivi di cui in narrativa, lecita e corretta la clausola sul canone di cui all'art. 6 del Contratto, ove prevede un canone annuale pari ad euro 241.000,00 oltre IVA ed imposta di registro, che, al fine di favorire Pt_1 *, per i primi tre anni veniva ridotto al minor importo di Euro 217.000,00, accertarne e dichiarare dovuti anche gli Oneri accessori e, per l'effetto, rigettare la richiesta di* Pt_1 *di restituzione dell'importo complessivo di Euro 118.791,12, con compensazione della differenza pari al 25% di aggiornamento ISTAT, pari ad Euro 12.262,30, con il risparmio fiscale pari ad Euro 14.460,00, anche in ragione della riduzione di canone del 2021, pari ad Euro 27.000,00, o in alternativa,*

con condanna di CP_1 *lla restituzione dell'importo di Euro 12.262,30, o quello che verrà accertato in corso di causa, ma con compensazione delle spese di lite;*

In ogni caso con vittoria di spese, diritti, onorari e compensi professionali calcolati ai sensi della tabella allegata al D.M. 55/2014, con l'applicazione degli aumenti percentuali previsti nei termini massimi concessi, oltre IVA, CPA e spese generali, oltre alle spese successive occorrende, od in subordine, in caso di parziale accoglimento delle richieste avversarie, con compensazione delle spese di lite.

In via Istruttoria…

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e dei motivi di diritto

Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dagli artt. 132, comma 2, n. 4 e 118 disp. att. c.p.c., i quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione deve altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 7.02.2025, Parte_1 adiva il Tribunale di Milano, al fine di domandare, *in primis*, la riqualificazione da affitto di ramo d'azienda a locazione ad uso commerciale del contratto stipulato con CP_1 in data 2.04.2019 e, conseguentemente, la condanna di CP_1 alla restituzione di quanto indebitamente percepito sulla base dell'originario contratto.

A sostegno della domanda di riqualificazione, Pt_1 allegava quanto segue:

- che la ricorrente, società che ha per oggetto sociale la produzione e il commercio all'ingrosso e al dettaglio di articoli di abbigliamento e accessori, in data 2.04.2019, stipulava con CP_1 società facente parte del gruppo Controparte_2 un contratto denominato di "*affitto di ramo d'azienda*", con decorrenza dal 15.04.2019, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, [redacted], che a sua volta CP_ aveva ricevuto in locazione in data 25.01.2019, per ivi condurvi un negozio di vendita al dettaglio di abbigliamento e accessori vari ad insegna Pt_1 ;
- che, invero, l'asserito ramo d'azienda difettava degli elementi necessari per essere qualificato come tale, posto che l'oggetto del contratto si risolveva nell'immobile stesso, consegnato vuoto, grezzo e

privo di qualsiasi bene aziendale e/o di qualsiasi preesistente organizzazione aziendale (e addirittura privo della maggior parte degli elementi che sono comunemente forniti pure nelle locazioni commerciali d'immobili, quali appunto pavimenti, soffitti ed impianti);

- che, peraltro, nell'immobile *de quo*, CP_ non aveva mai esercitato alcuna azienda, trattandosi di immobile preso in locazione da CP_ solo due mesi prima e concesso a Pt_1 privo di pavimenti, controsoffitti, impianti, ecc., presso il quale, pertanto, non poteva essere stata condotta o organizzata azienda alcuna da parte di CP_ tanto più che l'autorizzazione amministrativa, citata nel contratto come il primo degli elementi del presunto Ramo d'Azienda, fu ottenuta da CP_ solo il giorno precedente la stipula del contratto;
- che la fittizia qualificazione del contratto come affitto di ramo d'azienda rispondeva all'interesse di CP_ di poter in tal modo eludere l'applicazione di talune disposizioni contenute nella L. 392/78;
- che, in particolare, le parti pattuivano un'anticipazione del canone pari a € 370.000,00, corrispondenti a € 37.000,00 l'anno, convenendone la non ripetibilità "anche in caso di risoluzione anticipata o rilascio anticipato dell'immobile per causa non imputabile alla concedente" (art. 6 del contratto);
- che la non ripetibilità di tale somma in caso di cessazione anticipata del contratto ne escludeva la natura di canone anticipato, dovendo più correttamente qualificarsi tale pattuizione come "indennità di buona entrata", come tale vietata dall'art. 79 della L. 392/1978 in materia di locazioni;
- che, conseguentemente, ove tale pattuizione fosse stata riqualificata come buona entrata, Pt_1 avrebbe avuto diritto alla restituzione integrale di quanto versato, mentre, nell' ipotesi in cui fosse rimasta ferma la natura di anticipazione del canone, CP_ avrebbe dovuto restituire una somma pari all'ammontare dei canoni non goduti a seguito del recesso anticipato (€ 176.894,85);
- che, in aggiunta, la clausola del contratto che prevedeva l'adeguamento automatico pari al 100% della variazione ISTAT era da ritenersi nulla per contrarietà al combinato disposto degli artt. 32 e 79 della L. 392/1978, con conseguente diritto di Pt_1 a vedersi restituito quanto corrisposto in eccedenza rispetto all'originario canone di € 180.000,00, per un totale di € 118.791,12.

Si costituiva in giudizio CP_1 eccependo quanto segue:

- che la qualificazione di affitto di ramo d'azienda del contratto stipulato con Pt_1 era corretta, in quanto sussisteva al tempo della sottoscrizione una preesistente azienda – nel senso di una pluralità di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa – creata dalla stessa CP_ mediante lavori di ridimensionamento dell'unità immobiliare, acquisto degli arredi e dei beni di cui all'allegato B del contratto, personalizzazione del punto vendita e ottenimento dell'autorizzazione commerciale;
- che, con riferimento alla previsione di cui all'art. 6 lett. c) del contratto, si trattava non già di una somma prevista a titolo di "buona entrata", bensì di una clausola penale, come tale lecita sia in un

affitto di ramo d'azienda che in un contratto di locazione, in base alla quale in caso di recesso anticipato per causa imputabile all'affittuaria la concedente avrebbe avuto diritto al trattenimento della quota di anticipazione dei canoni di affitto non ancora goduti;

- che, in relazione alla richiesta di restituzione di quanto versato a titolo di maggiorazione del canone, a prescindere dalla nullità della clausola nella parte in cui prevedeva l'adeguamento automatico, *CP_* aveva validamente formulato la richiesta di cui all'art. 32 L. 392/78 mediante invio delle fatture maggiorate e, pertanto, non poteva essere accolta la domanda di restituzione di € 118,791,12 ma, al più, poteva essere disposta la restituzione della differenza del 25% di aggiornamento ISTAT, pari ad € 12.262,30, da compensarsi con il risparmio fiscale pari ad € 14.460,00 ottenuto da *Pt_1* nel 2021 a fronte di una riduzione del canone pari ad € 27.000.

Quindi, istruita la causa con produzioni documentali, la causa veniva rinviata per la discussione e la precisazione delle conclusioni all'udienza del 10.3.2026. In detta udienza, sostituita da note scritte, dopo la discussione avvenuta mediante il deposito di note, la causa è stata, quindi, decisa mediante lettura della sentenza.

Il Tribunale svolge le seguenti e concise riflessioni.

La presente controversia verte sulla domanda riqualificazione del contratto stipulato tra le parti in data 2.04.2019 da affitto di ramo d'azienda in contratto di locazione ad uso commerciale.

La domanda è fondata, per i motivi che seguono.

Poiché, com'è noto, il *nomen iuris* dato dalle parti al loro accordo non è, certamente, vincolante nella qualificazione dell'atto e così nella conseguente distinzione tra affitto di ramo d'azienda e locazione di immobile ad uso commerciale, compito del giudice è quello di valutare, alla luce di una serie di indici rivelatori recentemente compendiati nella pronuncia della Cassazione n. 3888 del 2020, se le parti abbiano inteso stipulare l'uno o l'altro tipo di contratto.

Detta valutazione si fonda, a sua volta, su due distinti profili di indagine.

In primis, occorre verificare se il contratto *de quo* abbia ad oggetto un complesso di beni qualificabili come "azienda", secondo la definizione di tale concetto giuridico ricavabile dall'art. 2555 c.c., che la Suprema Corte ha, tra le altre cose, meglio precisato nella pronuncia appena citata.

In particolare, si legge nella motivazione della sentenza che "*caratteristica dell'azienda è che si tratta di un complesso unitario di beni, tenuto insieme dall'organizzazione che di questi beni ha fatto l'imprenditore in vista dell'esercizio dell'impresa. E soprattutto che nella circolazione dell'azienda non viene meno l'unitarietà del complesso dei beni che la compongono, unitarietà impressa dalla organizzazione, con il sottinteso senso che questa unitarietà deve esistere al momento della concessione in godimento a terzi perché possa parlarsi di affitto di azienda. Definizione che può apparire superflua alla*

luce del dato normativo, che già la contiene, ma che è necessaria a mettere in luce come nella distinzione tra affitto di azienda e locazione di immobile non possa prescindersi dalla esistenza di questa "organizzazione" dei beni oggetto del contratto, al momento in cui questo è concluso".

In sostanza, "*nell'affitto di azienda elemento indefettibile è che venga ceduto il godimento altresì della organizzazione […] se oggetto della cessione è, si, un complesso di beni, ma niente affatto organizzati ai fini dell'impresa, non potrà dirsi che si sta cedendo un'azienda, che invece presuppone quell'elemento*".

Peraltro, non occorre, come precisato dalla Corte di Cassazione, che la produttività dell'azienda sia attuale, potendo essa essere anche meramente potenziale: ma proprio tale potenzialità deve, in ogni caso, scaturire dall'organizzazione dei beni impressa dal cedente, che costituisce dunque l'elemento imprescindibile affinché possa aversi un'azienda.

Si può dunque validamente qualificare un contratto come affitto di ramo d'azienda soltanto quando tale azienda – e quindi, l'organizzazione dei beni ai fini della produzione, anche meramente potenziale – sussista al momento della stipula.

In secondo luogo, quandanche fosse appurato che ai beni oggetto di contratto sia stata impressa dal cedente una qualche forma di organizzazione, ove tra i suddetti beni siano ricompresi uno o più immobili, occorrerà considerare il rilievo e l'importanza oggettivamente rivestiti dall'immobile rispetto agli altri beni o servizi oggetto del contratto. Va ricordato, infatti, che "*la locazione di immobile con pertinenze si differenzia dall'affitto di azienda perché la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene - l'immobile concesso in godimento - che assume una posizione di assoluta ed autonoma centralità nell'economia contrattuale, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi che, legati materialmente o meno ad esso, assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione- subordinazione, mentre, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, così che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui all'art. 2555 cod. civ."* (Cass. 20815/ 2006; Cass. 24376/2017).

Orbene, questa duplice valutazione – sulla sussistenza di un'azienda *in primis* e sul ruolo rivestito dall'immobile nell'economia contrattuale – non può che prendere le mosse dal contratto stesso stipulato tra le parti, da interpretarsi in virtù dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. del codice civile: in particolare, da un lato, le clausole del contratto dovranno essere interpretate le une per mezzo delle altre, ricercando il senso dell'atto nel suo complesso; dall'altro, dovrà aversi riguardo, al di là del senso letterale delle parole, alla comune intenzione delle parti, alla luce del loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.

L'oggetto del contratto, come si legge a pag. 2 del doc. 3 della parte ricorrente, è stato individuato dalle parti nel "*ramo d'azienda esercitato all'interno dell'unità immobiliare sita in Milano,* [redacted]", immobile di cui CP– era conduttrice in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 25.01.2019.

Il ramo d'azienda in questione, sempre in base alla lettera del contratto, comprendeva quanto segue:

a) *"Temporanea intestazione […] dell'autorizzazione commerciale […];*
b) *Arredi e beni strumentali come meglio descritti nell'elenco di cui all'allegato B del Contratto […];*
c) *Allacciamenti alle reti elettrica e idrica;*
d) *Condivisione del piano di merchandising predisposto dalla Concedente e l'impiego delle ricerche di mercato effettuate per la predisposizione di detto piano;*
e) *Il diritto a ricevere periodici aggiornamenti di tale piano con cadenza almeno annuale;*
f) *Avviamento;*
g) *Diritto di godimento dell'Immobile per tutta la durata del Contratto, come da Contratto di Locazione;*
h) *Diritto di sub ingresso … in ogni nulla osta o permesso in corso di rilascio per l'esercizio del ramo d'azienda;*
i) *Diritto di sub ingresso …nei soli contratti relativi alle utenze dell'Immobile."*

In relazione a ciò, è bene premettere che, per giurisprudenza costante, ad integrare un complesso aziendale non vale, anzitutto, la dotazione dell'autorizzazione commerciale di cui alla lett. a), considerato che "*le autorizzazioni amministrative all'esercizio di un'attività di impresa, avendo carattere personale, non sono riconducibili tra i beni che compongono l'azienda*" (Cass. n. 2240/04; Cass. n. 22112/06; Cass. n. 13363/23).

Quanto all'avviamento (lett. f), occorre precisare che esso non costituisce un bene autonomo facente parte dell'azienda, bensì una sua qualità, consistente nell'attitudine dell'azienda, così come risultante dal complesso di beni coordinati tra di loro, a realizzare un profitto, in ragione della idoneità alla produzione di nuove utilità, diverse e maggiori rispetto a quelle che si possono trarre dai singoli beni.

Nel caso di specie, tale avviamento sarebbe stato dato:

a) Dal posizionamento nell'esercizio commerciale di pregressa attività commerciale con il titolare della quale la Concedente ha raggiunto accordi commerciali di cui beneficerà l'Affittuario;

b) Dalla partecipazione al piano di merchandising predisposto dalla Concedente e conseguentemente

c) dallo sfruttamento delle ricerche di mercato effettuate per la predisposizione di detto piano.

Ebbene, non risulta documentalmente provato che CP– abbia condotto o quantomeno organizzato i mezzi per condurre, all'interno del complesso immobiliare oggetto di contratto, una propria azienda che, per caratteristiche oggettive dell'organizzazione o soggettive dell'imprenditore, potesse dirsi dotata di avviamento; in assenza di documentazione che ne attesti il contenuto, non prodotta da nessuna delle parti in giudizio, non risulta nemmeno provato che il piano di *merchandising* predisposto dal concedente e menzionato nel contratto quale componente dell'avviamento fosse riferibile ad un'azienda facente capo a

[redacted] e oggetto di successiva cessione a favore della ricorrente, né ciò si ricava dalla spiegazione che la stessa CP_ fornisce dell'attività che essa avrebbe svolto a vantaggio di Pt_1

Né può valere, come "avviamento" cedibile, il fatto che nell'immobile *de quo* si fosse svolta una pregressa attività commerciale imputabile a un soggetto terzo che, prima che CP_ divenisse conduttore dell'immobile in questione, ivi esercitava il commercio al dettaglio di capi d'abbigliamento ([redacted]), in assenza di prova che tale ramo d'azienda sia stato anzitutto trasferito dal terzo a CP_ e successivamente dato in affitto a Pt_1

Escluso, dunque, che l'autorizzazione amministrazione e l'avviamento – così come definito dal contratto – valgano a individuare in maniera inequivoca la sussistenza di un'azienda, occorre valutare, seguendo l'insegnamento della Corte di Cassazione, se i beni ulteriori ceduti insieme all'immobile siano sufficienti, di per sé stessi, a costituire un'azienda. Trattasi dei beni di cui all'allegato B del contratto, tra cui in particolare:

1) *"Corpi Illuminanti a soffitto incassati*
2) *Nicchie su parete negozi*
3) *Mensole di vario tipo*
4) *Vetrine Illuminate e con insegna*
5) *Finestre (infissi) al primo piano*
6) *Corpi Illuminanti nel soffitto al primo piano*
7) *Moduli e scaffali di vario tipo per abbigliamento*
8) *Impianto Canalizzato per Aria Condizionata a Soffitto con diffusori*
9) *Macchina per l'Aria Condizionata*
10) *Pavimento in resina su tutta la superficie del negozio."*

Si osserva, al riguardo, che, da un lato, l'elenco in questione annovera beni che sono riscontrabili nella maggior parte degli immobili (finestre, nicchie, mensole…); dall'altro, l'effettiva sussistenza di alcuni dei beni elencati si scontra con quanto testualmente previsto all'art. 3 del contratto, ove le parti hanno convenuto che l'immobile venisse fornito "*provvisto solo opere di muratura strutturale e scala"* e che *"le seguenti opere dovranno essere effettuata, a cura e a spese esclusive dell'affittuaria: i) fornitura e posa pavimenti, ii) posa di cartongessi e di contro pareti, ii) controsoffitti, iv) fornitura e posa di corpi illuminanti, v) fornitura e posa dell'impianto di condizionamento e dell'impianto elettrico."*

Residuano dal suddetto elenco le "*vetrine illuminate e con insegna"* e "*moduli e scaffali di vario tipo per abbigliamento"*, cespiti evidentemente non sufficienti a costituire un ramo d'azienda e la cui cessione, di per sé, non può dunque integrare un affitto di ramo aziendale.

Occorre osservare che la circostanza che tutta una serie di opere essenziali ai fini dello sfruttamento economico dell'immobile fossero state, come documentalmente risulta dal contratto stesso, demandate all'esecuzione da parte di Pt_1 corrobora quanto sopra rilevato, ossia che il complesso dei beni oggetto di

contratto non era ancora connotato, al tempo della stipula, dal carattere dell'organizzazione finalizzata all'esercizio di un'attività d'impresa.

In aggiunta, tale circostanza rende altresì evidente come, nel caso di specie, l'immobile concesso in godimento assumesse una posizione di assoluta ed autonoma centralità nell'economia contrattuale, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi che, legati materialmente o meno ad esso, assumevano, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione-subordinazione.

Tutto ciò premesso, ritenuto che nel caso di specie difettino i presupposti dell'azienda e che il bene immobile rivesta una posizione centrale nell'economia contrattuale, il contratto per cui è causa deve essere riqualificato in sub-locazione ad uso commerciale (poiché, come indicato dalla stessa ricorrente, CP_ non era proprietaria bensì conduttrice dell'immobile in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 25 gennaio 2019 e registrato avanti l'Agenzia delle Entrate di Milano [redacted]).

Accolta la domanda di riqualificazione del contratto proposta dalla ricorrente, occorre analizzare le ulteriori domande ad essa collegate.

In primis, Pt_1 ha chiesto la condanna di CP_ alla restituzione della somma pari ad € 370.000,00, versata in forza dell'art. 6 del contratto medesimo, chiedendo che ne venisse accertata la natura di "buona entrata" e pertanto la totale non debenza in ragione della nullità della clausola ai sensi della normativa in materia di locazioni.

La domanda non può essere accolta.

La clausola in esame, infatti, depone, nel suo senso letterale, per la qualificazione della somma ivi indicata come anticipazione del canone, nella misura di € 37.000,00 annui per la durata complessiva di dieci anni (2019-2029). Contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, dall'analisi complessiva del contratto non emergono elementi per sostenere che la tal somma fosse dovuta a titolo di buona entrata; *a contrario*, vi sono elementi che espressamente contrastano con tale qualificazione:

- da un lato, l'art. 6 punto c) prevede che in caso di risoluzione per inadempimento imputabile alla concedente questa dovrà restituire all'affittuaria la quota di anticipazione di canone "non ancora goduta", previsione che non troverebbe alcuna giustificazione laddove la somma *de qua* fosse qualificabile come indennità di "buona entrata";
- dall'altro, ove le parti hanno voluto prevedere una somma a titolo di buona entrata, l'hanno fatto espressamente, come all'art. 5 lett. c) e, del resto, non avrebbero avuto ragione di mascherare l'istituto in questione sotto falso nome, non essendo tale pattuizione vietata in materia di affitto di ramo d'azienda.

Qualificata, dunque, la somma *de qua* come anticipazione del canone di locazione, ne discende che, in caso di risoluzione anticipata del contratto, il locatore sarebbe stato tenuto alla restituzione in favore della conduttrice della quota relativa ai 5 anni di canone anticipato non goduti.

Tuttavia, le parti hanno previsto, al punto c) dell'art. 6 del contratto, una clausola che sancisce, da un lato, la non ripetibilità di tali canoni in caso di cessazione anticipata del contratto per causa non imputabile al concedente e, dall'altro, l'obbligo di restituzione dei canoni non goduti in caso di cessazione anticipata imputabile al concedente.

La parte resistente sostiene che tale clausola debba ricondursi alla figura della clausola penale ex art. 1382 c.c. e chiede accertarsi, conseguentemente, la liceità del trattenimento dei canoni non goduti, a titolo di penale, a fronte della cessazione anticipata del contratto per causa ad essa non imputabile.

La parte ricorrente, invece, eccepisce che tale previsione non possa essere interpretata come clausola penale, sulla scorta del fatto che, ove le parti hanno voluto prevedere una penale nel medesimo contratto, l'hanno fatto espressamente; tuttavia, pur confutando la ricostruzione avversaria, *Pt_1* non fornisce alcuna interpretazione alternativa della clausola in esame.

Ciò premesso, si esclude che detta clausola possa essere interpretata alla stregua di una caparra o multa penitenziale, tenuto conto che il recesso è espressamente qualificato come libero dall'art. 5 del medesimo contratto.

In ogni caso, al di là della corretta qualificazione della clausola, di difficile esegesi, deve comunque escludersi che essa possa essere invocata nel caso di specie, non essendosi verificati i presupposti dalla stessa contemplati della "risoluzione" ovvero del "rilascio anticipato" per causa imputabile a *Pt_1*

Quest'ultima ha, infatti, puramente e semplicemente esercitato la propria libera facoltà di recesso (doc. 7 fascicolo ricorrente), cui ha fatto seguito la risoluzione consensuale del contratto (doc. 8 fascicolo ricorrente), che peraltro richiama testualmente il recesso previamente esercitato da *Pt_1*

In ogni caso, quandanche fosse corretta l'interpretazione come clausola penale della disposizione di cui trattasi, nel caso di specie, non può accertarsi – per non esser ciò stato nemmeno allegato da *CP_* – che ci sia stato un inadempimento imputabile a *Pt_1* diverso e ulteriore rispetto al mero esercizio della sua facoltà di recesso.

Tanto premesso, nulla poteva essere trattenuto a titolo di penale da parte di *CP_* a seguito del recesso di *Pt_1* ne deriva che la somma corrispondente ai canoni non goduti – da luglio 2024 a marzo 2029, per un totale di € 176.894,85 – costituisce un indebito oggettivo in capo a *CP_* e deve, pertanto, essere restituita a *Pt_1* in accoglimento della domanda formulata da quest'ultima in via subordinata. Sono dovuti gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Quanto, infine, alla domanda di condanna di *CP_* alla restituzione in favore di *Pt_1* di ogni somma da quest'ultima pagata alla resistente negli anni in eccesso rispetto ai limiti inderogabili posti dall'art. 32 della

L. n. 392/78 e dunque al pagamento in favore di Pt_1 dell'importo complessivo di € 118.791,12, la domanda deve essere parzialmente accolta per la somma di € 12.262,30, per le ragioni che si esporranno di seguito.

Occorre anzitutto osservare che nel contratto per cui è causa era stato legittimamente pattuito un canone c.d. a scaletta: in particolare, a fronte di un canone base di € 241.000,00 annui, si conveniva una riduzione ad € 217.000,00 valevole per i primi tre anni (2019/2020/2021).

Siffatta previsione è del tutto lecita, come anche affermato dalla Corte di Cassazione, secondo cui: "*alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi, tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto; quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita; la legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev'essere peraltro esclusa là dove risulti (dal testo del patto o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall' art. 32 l. n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall' art. 1, comma 9-sexies, l. n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge*" (Cassazione civile, sez. III, 12/11/2021, n. 33884).

Diversamente, la clausola di cui all'art. 6 lett. c) del contratto, ove si prevede un aggiornamento annuale automatico del canone pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT, deve ritenersi nulla sotto un duplice profilo.

In primis, tale previsione si pone in contrasto con l'art. 32 della L. n. 392 del 1978, il quale stabilisce che le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 % di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

La giurisprudenza sul punto è pacifica, avendo più volte avuto occasione di affermare che "*la clausola che stabilisce aumenti di canone, nel corso del rapporto, in misura diversa da quella legale (e cioè superiore al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertato dall'Istat) è nulla, ai sensi dell'art. 79 n. 392 del 1978, per contrasto con l'art. 32, comma 2, della medesima legge*" (cfr., per tutte, Cass. n. 4656/2015).

Nei casi di applicazione di aggiornamento ISTAT oltre i limiti previsti dalla legge, l'aggiornamento del canone deve essere, dunque, eseguito nei limiti stabiliti dalla legge medesima, così come previsto dall'art. 1339 c.c. ai sensi del quale "le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge, sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti" (cfr. Tribunale di Milano, sez. XIII, sentenza n. 1044 del 05/02/2019).

Venendo al caso di specie, deve ritenersi dunque fondata la domanda con cui, in via subordinata, Pt_1 ha chiesto a CP_ la restituzione dell'importo dovuto alla maggiorazione del canone derivante dall'applicazione

dell'incremento annuale ISTAT in misura pari al 100% in luogo del limite massimo di legge del 75% (quindi per il 25% pari alla differenza eccedente la soglia massima consentita del 75% dell'incremento I.S.T.A.T. ex art. 32 L. n. 392 del 1978).

In secondo luogo, la clausola in questione è parimenti nulla laddove prevede che l'adeguamento avvenga in modo automatico, per violazione del combinato disposto degli artt. 32 e 79 della L. 392/78 (sul punto si veda, *ex multis*, Cass. 3014/2012: *"la clausola di un contratto di locazione con la quale le parti convengano l'aggiornamento automatico del canone su base annuale (a seguito della modifica dell'art. 32 legge 392 del 1978 operata dall'art. 1 comma nono "sexies" della legge 118 del 1985) senza necessità di richiesta espressa del locatore è affetta da nullità in base al combinato disposto degli artt. 32 e 79 della legge sull'equo canone, perché il citato art. 32 (non prevedendo più, come nella sua originaria formulazione, la possibilità di aggiornamento soltanto biennale, svincolato da ogni riferimento alla richiesta del locatore), introduce, all'esito della modifica, la possibilità di aggiornamenti annuali presupponendo che gli aumenti possano avvenire soltanto su specifica richiesta del locatore, da operarsi successivamente all'avvenuta variazione degli indici di riferimento (e non anche, genericamente, al momento stesso della stipula del contratto), la certezza dell'entità dell'obbligazione del conduttore risultando tutelata soltanto dalla previsione di tale, specifica (e necessaria) richiesta, puntualmente riferita all'avvenuta variazione degli indici ISTAT").*

Cionondimeno, la Corte di Cassazione ha ritenuto valida la richiesta effettuata dal locatore in maniera informale, non solo verbalmente, ma anche implicitamente o per *facta concludentia*, finanche mediante l'invio di una fattura, in cui sia indicato un canone maggiore rispetto all'ultimo pagato, inglobante un aumento corrispondente al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati o comunque corrispondente a quello minore, eventualmente convenuto (cfr. *ex multis* **Cass. n. 16068/2012).**

Ebbene, nel caso di specie, con la fattura n. 88 del 01 luglio 2022 (cfr. pag. 46 doc. 12) CP_{-} iniziava a chiedere l'adeguamento ISTAT in misura pari al 100% a Pt_1 la quale provvedeva a saldarlo senza contestazioni. Conseguentemente, l'unico importo che CP_{-} dovrà restituire a Pt_1 è pari al 25% di aggiornamento ISTAT in relazione al periodo ricompreso tra luglio 2022 e la risoluzione consensuale del contratto, per un totale di € 12.262,30. Detta somma non risulta contestata da Pt_1 che, in sede di note scritte in sostituzione d'udienza, si è limitata a ribadire che CP_{-} dovesse restituire la totalità degli importi versati da Pt_1 eccedenti il canone mensile pattuito di € 15.000,00.

Il conteggio risulta, in ogni caso, corretto, essendo pari al 25% di € 49.049,21, cifra che corrisponde alla differenza tra il totale di € 493.791,12 versato da Pt_1 – come espressamente quantificato dalla stessa – e il totale dei canoni dovuti epurati dall'aggiornamento ISTAT.

La domanda deve, pertanto, essere accolta nei limiti di € 12.262,30, oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Non può essere accolta, invece, la domanda di compensazione formulata da CP_ in quanto il dedotto beneficio fiscale di cui Pt_1 avrebbe goduto – peraltro non provato– non costituisce un credito a favore di CP_ e, quindi, non è suscettibile di compensazione con il credito di € 12.262,30 vantato da Pt_1 nei confronti di CP_ per effetto della suddetta declaratoria di nullità.

Le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente CP_ e, tenuto conto del valore della controversia, nei limiti in cui è stata accolta la domanda (scaglione da € 52.001,00 a € 260.000,00), e dell'attività difensiva svolta, si liquidano, per compensi, in € 14.103,00, applicando i valori medi, ed in € 1214 per esborsi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, *contrariis rejectis*, così provvede:

1) Accerta che il contratto denominato "Affitto di Ramo d'Azienda" stipulato tra Controparte e Parte_1 in data 2.04.2019 è un contratto di sublocazione d'immobile ad uso commerciale;
2) Accerta che l'importo di Euro 370.000,00 versato da Parte_1 a Controparte_ costituiva un'anticipazione del canone e, per l'effetto, condanna Controparte_1 alla restituzione in favore di Parte_1 dell'importo di Euro 176.894,85, quale anticipazione parziale del canone versata per il periodo non goduto dal luglio 2024 al marzo 2029, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
3) Accerta la nullità dell'art. 6 lett. c) del contratto stipulato in data 2.04.2019 nella parte in cui prevede la rivalutazione annuale del canone in base al 100% dell'indice I.S.T.A.T. e, per l'effetto, condanna CP_1 [...] alla restituzione in favore di Parte_1 dell'importo di Euro 12.262,30, corrispondente all'importo dell'adeguamento I.S.T.A.T. nella sola misura del 25%, eccedente la soglia massima consentita dalla legge del 75%, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
4) condanna la parte resistente a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio, liquidate in € 14.103,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA se dovute, ed € 1214 per esborsi.

Milano, 10 marzo 2026

Il Giudice

[redacted]