24 settembre 2020 11:27

Il Condominio. Affitto d'azienda, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, quale criterio si adotta per la imputazione alle parti?

di Laura Cecchini

Nell'ordinanza in commento (n.19632/2020) la Corte di Cassazione si occupa di una vicenda afferente al contratto di affitto di azienda, con particolare riferimento alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla enucleazione, in caso di contestazione di inadempimento, dei criteri atti a ricondurre l'onere all'una o l'altra alle parti.
La vertenza de qua ha origine dalle vicendevoli pretese e censure, di due società, Alfa e Beta, relativamente all'inadempimento agli obblighi assunti, l'una verso l'altra, in ordine al contratto di affitto di azienda sottoscritto, avente ad oggetto, quale prestazione, per Alfa, la concessione in godimento di un complesso sportivo con annesse attività di ristorazione, e per Beta il pagamento di un corrispettivo indicato nel versamento di un canone e la gestione dell'attività, con diritto dei soci di Alfa di poter usufruire delle struttura.

Parimenti, le parti hanno convenuto che la società Alfa avrebbe assunto le spese di manutenzione straordinaria a suo esclusivo carico, mentre quelle di quelle manutenzione ordinaria sarebbero gravate su Beta.
Nella disamina della fattispecie in esame emerge con evidenza la complessità dell'analisi del rapporto contrattuale che investe l'ipotesi di affitto di azienda, nella individuazione degli aspetti rilevanti per la qualificazione di una spesa di manutenzione come ordinaria o straordinaria, tenuto conto proprio dell'oggetto e dello scopo di tale istituto.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, l'iter Giudiziale

Trascorsi sei anni dalla sottoscrizione del contratto, le due società hanno promosso, reciprocamente, tre causa avanti al Tribunale.
In particolare, da un lato, Alfa ha chiesto il risarcimento dei danni all'immobile, il pagamento delle somme necessarie ad eseguire le opere di cui al contratto, nonché il riconoscimento di un'indennità per l'avvenuta occupazione e fruizione di una stanza riserva alla stessa, mentre, dall'altro, Beta ha domandato il rimborso per gli interventi eseguiti (rifacimento centrale termica, impianto illuminazione e termico, vizi piscina) ed altri lavori, sempre qualificati di straordinaria manutenzione, nonchè i danni per le perdite di acqua occorse alla piscina.
Le cause sono state riunite e, dopo espletamento di CTU, il Giudice di primo grado ha emanato sentenza dove, sia pur riconoscendo compensazioni sulle somme richieste da entrambe le parti, condannava Beta al pagamento di una considerevole somma in favore di Alfa.
Beta ha proposto, quindi, appello all'esito del quale venivano significativamente ridotte, ovvero rideterminate, le somme spettanti ad Alfa.
Nondimeno, ritenuta ingiusta la statuizione di secondo grado, Beta ha presentato ricorso per cassazione, nel quale, tra più motivi, ha mosso espressa censura alla sentenza d'appello per aver imputato a suo carico obblighi manutentivi non riconducibili, a suo dire, a mera manutenzione ordinaria.

Manutenzione ordinaria e straordinaria e affitto d'azienda

Prima di entrare nel merito della questione giuridica sottesa alla fattispecie in esame, è utile ed appropriato, in sintesi, illustrare le caratteristiche e peculiarità del contratto di affitto di azienda, anche in relazione alla locazione, al fine di inquadrare compiutamente i profili essenziali per una adeguata disamina.
Il contratto di affitto d'azienda ha, quale oggetto principale, evincibile dal nomen giuridico "azienda", un complesso di beni di varia natura (mobili/immobili/materiali/immateriali), intesi in senso unitario ed organico per la produzione di beni e/o servizi.

Ne consegue, pertanto, che in detto contratto, a differenza della locazione, l'immobile non è considerato nella sua individualità, <ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili e immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicché l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario> (Cass. Civ. n.9354/2002).
Tanto premesso, non esistendo una disciplina sistematica in materia di affitto d'azienda, nella nostra legislazione, è sovente il ricorso alla interpretazione analogica per cui il ruolo della Giurisprudenza assume rilievo dirimente.

Criteri per imputazione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Abbiamo appena visto, come nel contratto de quo, l'oggetto è costituito dal cosiddetto "sistema aziendale", composto da più e diverse tipologie di beni, funzionalmente organizzati, nel loro insieme, alla produzione di beni o servizi.
Il godimento dell'immobile, pertanto, non può essere scisso dalle ulteriori e necessarie componenti, per la loro univoca destinazione, sono propedeutiche alla operatività e produttività della realtà aziendale.
Sulla scorta di tale assunto, la Suprema Corte ha posto in risalto come, diversamente a quanto avviene nel rapporto di locazione, colui che decide di affittare un'azienda ha l'onere di conservarla nella sua interezza e, per l'effetto, di sostenere i costi di tutte le spese di manutenzione rese necessarie per preservarne la attitudine produttiva.
Invero, rispetto alla locazione, ciò che deve essere garantito dall'affittuario, nella ipotesi in esame la società Beta, è la conservazione della efficienza della azienda, ragion per cui non può essere escluso l'obbligo di manutenzione in ordine a singole componenti, quali ad esempio gli impianti, in considerazione del fatto che sono determinanti ed essenziali per l'attuazione concreta e tangibile dello scopo stesso dell'azienda, quali dotazioni fondamentali per la realizzazione della sua destinazione economica.
In ragione delle suddette considerazioni, la distinzione tra le spese di manutenzione e la correlata imputazione, può essere operata solo mediante una determinazione in negativo di quelle ordinarie, escludendo quei lavori che risultano straordinari in quanto non attengono alla conservazione della destinazione economica dell'azienda ed al ripristino della attitudine produttiva.
Una simile soluzione non può trovare censura, ritenuto che i minor obblighi del concedente, Alfa, sono bilanciati dal reddito che deriva a Beta dal godimento e gestione nell'azienda.
Parimenti, non essendo rinvenibile un criterio puntuale tra spese ordinarie e straordinarie, gli Ermellini ritengono applicabile, alla fattispecie, la norma dettata in tema di usufrutto ex art. 1005 Cod. Civ., per individuare quali opere possano ritenersi di natura straordinaria, testualmente <quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta>.

In conseguenza, la Corte ha rigettato, il ricorso presentato da Beta, ravvisando che le opere eseguite di cui ha contestato l'attribuzione, rientrassero, a tutti gli effetti, nella manutenzione ordinaria.

Scarica Cass. 18 settembre 2020 n. 19632

(articolo pubblicato su Condominioweb.com*)*

CHI PAGA ADUC
l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)
La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile
DONA ORA (http://www.aduc.it/info/sostienici.php**)**