



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE FRASCA	Presidente
ANTONIETTA SCRIMA	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PASQUALINA A. P. CONDELLO	Consigliere Rel.
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere

Oggetto

AFFITTO DI  
AZIENDA

Ud. 16/03/2023 CC  
Cron.  
R.G.N. 12480/2019

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 12480/2019 R.G. proposto da:

BRUNO, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso, dall'avv.

- *ricorrente* -

contro

MARIA ANTONIA,	SILVIA EMANUELA,	
CINZIA MARIA NUNZIA,	GIANBATTISTA,	SIMONA,
nella qualità di eredi di	Giuseppe	

- *intimati* -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Cagliari – Sezione di Sassari - n. 444/2018, pubblicata in data 25 ottobre 2018;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16 marzo 2023 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

**Rilevato che:**

1. Giuseppe convenne in giudizio il fratello Bruno al fine di chiedere che venisse dichiarato risolto il contratto di affitto di azienda stipulato tra le parti in data 1° maggio 1994, in forza del quale l'attore, quale titolare dell'omonima impresa individuale, aveva concesso in affitto al convenuto l'azienda di bar caffè, tavola calda e generi di monopolio e tutte le attività annesse, corrente in Sassari; chiese altresì che il convenuto venisse condannato al pagamento dei canoni di affitto d'azienda, non corrisposti, dal 2012 al 2014, alla restituzione dell'azienda, ed in particolare dei relativi beni come descritti nel contratto di affitto, nonché al risarcimento dei danni.

Dedusse che la durata del contratto era stata convenuta in dieci anni, tacitamente prorogata fino al maggio 2014, e che nel 2012 Bruno gli aveva restituito il ramo d'azienda relativo alla gestione dei Monopoli di Stato, mantenendo per sé quello attinente all'attività di bar-tavola fredda.

Si costituì in giudizio Bruno che eccepì l'intervenuta prescrizione dell'azione di restituzione e spiegò domanda riconvenzionale affinché l'azienda venisse dichiarata di sua proprietà per averla usucapita; evidenziò che il contratto, di cui dedusse la nullità, era comunque cessato in data 30 aprile 2004, che l'azienda in realtà era di proprietà di Maria Nuvoli, madre delle parti, che il contratto di affitto era stato concluso per consentire la gestione diretta dell'azienda da parte dello stesso convenuto e che negli ultimi



mesi del 1994 era stato raggiunto un accordo che prevedeva l'attribuzione del ramo relativo alla rivendita di generi di monopolio all'attore e di quello pertinente alla vendita degli altri prodotti allo stesso convenuto. Evidenziò pure che le parti avevano pattuito che l'intera attività dell'azienda sarebbe stata da lui stesso esercitata, ma che avrebbe corrisposto al fratello gli utili di gestione del ramo d'azienda relativo alla vendita di generi di monopolio, quantificati forfettariamente in lire 1.000.000 da corrispondersi ogni sabato, pattuizione questa che era stata attuata sino al 31 dicembre 2011, allorquando l'attore aveva preso a curare direttamente l'attività. Chiese, pertanto, che l'azienda venisse dichiarata di sua esclusiva proprietà per averla egli realizzata *ex novo* o comunque per averla acquistata per effetto di usucapione ventennale; in via subordinata, che venisse dichiarata la nullità del contratto di affitto per avere l'attore affittato l'azienda esercente la vendita di generi di monopolio in violazione di disposizioni imperative e che l'attore venisse condannato a restituirgli quanto percepito in forza delle pattuizioni contrattuali ed a risarcirlo del pregiudizio subito, poiché, in costanza del rapporto, non aveva potuto detrarre fiscalmente dai propri redditi quanto corrisposto al fratello per il ramo di gestione di azienda pertinente la vendita di generi di monopolio; in via ulteriormente subordinata, chiese che fosse dichiarata l'impossibilità di restituire i beni mobili di arredo della vecchia azienda e che l'attore venisse condannato al pagamento in suo favore dell'indennità spettante per gli incrementi, le innovazioni e le migliorie apportate all'azienda.

Il Tribunale di Sassari dichiarò risolto il contratto di affitto d'azienda per effetto del recesso formulato da Giuseppe con comunicazione del 12 dicembre 2013, condannò il convenuto al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 28.896,00 a titolo di canoni di affitto non corrisposti dal 1° gennaio 2012 al 30



aprile 2014 ed a restituite a Giuseppe l'azienda commerciale nello stato in cui si trovava, nonché al pagamento del canone di affitto convenuto dal 30 aprile 2014 sino all'effettiva riconsegna dell'azienda a titolo di risarcimento del danno per ritardata restituzione.

2. Interposto gravame da Bruno la Corte d'appello di Cagliari – Sezione Distaccata di Sassari - ha rigettato l'appello.

Ha, in particolare, osservato che: a) il comportamento tenuto dalle parti al momento della conclusione del contratto e quello successivo nella esecuzione dello stesso consentiva di ritenere provato che effettivamente le parti avevano inteso concludere un contratto di affitto di azienda, cosicché l'affermazione contenuta in contratto, laddove si leggeva «fatto letto sottoscritto le parti dichiarano quanto sopra non conforme alla loro volontà», costituiva frutto di un mero refuso; b) correttamente il primo giudice, a fronte delle contestazioni sollevate da Giuseppe aveva ritenuto prive di riscontro probatorio le circostanze che la proprietà dell'azienda appartenesse alla madre delle parti in causa e che fosse intervenuto tra le parti un accordo di ripartirsi l'azienda; c) quanto all'asserita proroga del contratto, non era contestato che dopo la scadenza del 2004 Bruno aveva continuato a detenere l'azienda ed a corrispondere il canone di affitto, fino al 2012, per un periodo (pari a 8 anni) ulteriore rispetto a quello fissato in contratto; d) era infondata l'eccezione di nullità del contratto per contrarietà a norme imperative, in quanto non era stata ceduta la concessione del monopolio, ma era stata concessa in affitto l'azienda; e) nessuna prova era stata offerta da Bruno in merito alla eventuale *interversio possessionis*, per cui la domanda di usucapione dell'azienda non poteva trovare accoglimento; f) parimenti da rigettare era la domanda diretta ad accertare che la vecchia azienda



era stata sostituita da una nuova azienda ed ad ottenere il rimborso dei miglioramenti e delle addizioni apportate all'immobile, in quanto dal combinato disposto degli artt. 2561, quarto comma, e 2562 cod. civ. emergeva che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio ed al termine dell'affitto era regolata in denaro, sulla base dei valori correnti al termine del rapporto; del tutto correttamente, pertanto, il Tribunale aveva respinto la domanda di pagamento delle indennità spettanti per incrementi, innovazioni e migliorie apportate all'azienda, ritenendola generica e sfornita di prova, non potendo le fatture di acquisto prodotte dimostrare il valore dei beni al momento della cessazione del contratto di affitto e non potendo neppure l'espletamento di c.t.u. consentire di effettuare un confronto tra il valore dei beni indicati nel contratto del 1994 e quelli attuali, posto che lo stesso conduttore aveva dichiarato di avere rimosso e smaltito i mobili precedentemente presenti in azienda.

3. Per la cassazione della suddetta decisione ricorre Bruno con otto motivi.

Maria Antonia                      Silvia Emanuela                      Cinzia Maria Nunzia  
Giambattista                      e Simona                      eredi di Giuseppe  
non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

4. La trattazione è stata fissata in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **Considerato che**

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui agli artt. 115 cod. proc. civ. e 2556 e 2697 cod. civ. per avere la Corte d'appello ritenuto non provata la circostanza che l'azienda fosse di proprietà della madre delle parti in



causa. Sostiene che, pur avendo specificamente contestato la domanda di restituzione dell'azienda, Giuseppe non aveva provato di esserne proprietario, né di esserne possessore, ma si era limitato a mere contestazioni generiche, con la conseguenza che la Corte d'appello non aveva fatto corretta applicazione del principio di non contestazione ed aveva impropriamente richiamato l'art. 2556 cod. civ., che non può trovare applicazione nella specie in difetto di allegazione di un trasferimento a titolo derivativo della proprietà.

2. Con il secondo motivo, censurando la decisione gravata per violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui agli artt. 115 cod. proc. civ. e 2697 cod. civ. e per omesso esame di fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, il ricorrente assume che, a fronte dell'eccezione di usucapione sollevata, Giuseppe ha controdedotto che avrebbe dovuto essere provata l'*interversio possessionis*, senza tuttavia contestare che tale *interversio* si fosse verificata, per cui doveva ritenersi provato che egli avesse liberamente goduto e disposto anche del ramo d'azienda relativo ad attività diverse dalla rivendita di generi di monopolio, per essersi comportato come proprietario in modo continuo e pacifico per oltre venti anni, ossia dagli ultimi mesi del 1994 e sino al 4 novembre 2015, data in cui gli era stato notificato l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado. Neppure – prosegue il ricorrente – Giuseppe aveva mosso contestazioni specifiche in merito al danno da mancato risparmio fiscale ed alla relativa domanda di restituzione, con la conseguenza che la decisione impugnata, là dove afferma che Giuseppe aveva «contestato ogni domanda eccezione e difesa» non aveva correttamente applicato il principio di non contestazione.

3. Con il terzo motivo, deducendo la violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui agli artt. 115 cod. proc. civ., 1325,



1362, 1418, 1421 e 2697 cod. civ. e del principio di collaborazione fra il Giudice e le parti e omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti, censura la decisione impugnata nella parte in cui i giudici d'appello hanno affermato che il contratto di affitto era stato effettivamente voluto dalle parti e non era nullo. Sostiene, da una parte, che la Corte d'appello avrebbe dovuto ritenere provato che le pattuizioni del contratto invocato da Giuseppe non erano state oggetto di accordo e, dall'altra, che la Corte aveva trascurato di considerare sia la circostanza che il ricorrente si era accordato con il fratello Giuseppe per la ripartizione dell'azienda, sia che tra la fine del 1994 ed il 31 dicembre 2011 lo stesso ricorrente aveva corrisposto a Giuseppe una somma forfettaria a titolo di utili tratti dalla gestione del ramo d'azienda.

4. Con il quarto motivo, rubricato: violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui all'art. 115 cod. proc. civ., 1362 cod. civ. ed omesso esame di fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, il ricorrente censura la sentenza impugnata là dove ritiene prorogato il contratto anziché sciolto «alla data della prima scadenza fissata al 30 aprile 2004 (...)» e si duole che i giudici di merito abbiano omesso di esaminare due fatti incontestati, ossia che, a decorrere dagli ultimi mesi del 1994 e per oltre venti anni, aveva esercitato il possesso sul ramo d'azienda relativo ad attività diverse dalla vendita di generi di monopolio e che aveva corrisposto al fratello Giuseppe una somma forfettaria, dagli ultimi mesi del 1994 e sino al dicembre 2011, a titolo di utili del ramo d'azienda relativo alla vendita di generi di monopolio. Assume pure che la Corte d'appello ha errato nel ritenere che vi sia stata una proroga del contratto sulla base dell'interpretazione letterale del contratto e del comportamento tenuto dalle parti, tenuto conto che, proprio dal tenore letterale del contratto, risultava che «le condizioni



di un'eventuale proroga>> dovevano essere stabilite entro i 60 gg. precedenti alla scadenza.

5. Con il quinto motivo, censurando la sentenza per violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui agli artt. 1418, 1419, 1421 cod. civ., del principio *quod nullum est nullum producit effectum* e del disposto di cui all'art. 28 della legge 22 dicembre 1957, n. 1293, dell'art. 63 del d.P.R. 14 ottobre 1958, n. 1074, dell'art. 6 dell'"Appalto delle rivendite di generi di monopolio- Capitolato d'oneri per la vendita di generi di monopolio", del disposto di cui all'art. 101 cod. proc. civ. e del principio di collaborazione fra il Giudice e le parti, il ricorrente si duole che la Corte d'appello abbia rigettato l'eccezione di nullità del contratto per contrasto con le norme evocate. Ribadisce che l'ordinamento vieta sia la cessione sia la gestione da parte di terzi dell'azienda per la rivendita di generi di monopolio e, quindi, anche l'affitto di essa: segnatamente, l'art. 28 citato impone la gestione personale della rivendita, dato che la relativa licenza è provvedimento amministrativo *ad personam*; l'art. 63 invocato dispone che le rivendite devono essere gestite personalmente dagli assegnatari; l'art. 6 richiamato vieta contratti di affitto d'azienda che abbiano ad oggetto la tabaccheria. Essendo Giuseppe l'unico assegnatario della rivendita e titolare della "Licenza di Monopoli", secondo il ricorrente. il contratto di affitto di azienda, che comprendeva anche il ramo avente ad oggetto la vendita di generi di monopolio, doveva considerarsi nullo.

6. Con il sesto motivo si deduce violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui agli artt. 115 c.p.c., 1160, 1164 e 2697 c.c. e omesso esame di fatto decisivo per il giudizio. Il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui è stata rigettata l'eccezione di intervenuta usucapione dei beni, per difetto di prova della *interversio possessionis*, e sostiene che il fatto di avere posseduto per oltre





venti anni il ramo d'azienda avente ad oggetto le attività diverse dalla rivendita di generi di monopolio, in difetto di contestazione, deve ritenersi provato.

7. Con il settimo motivo - rubricato: violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui agli artt. 115 cod. proc. civ, 2561 e 2562 e 2697 cod. civ. e omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione fra le parti - il ricorrente censura la sentenza per avere i giudici di appello confermato la sentenza di primo grado nella parte in cui aveva respinto la richiesta di c.t.u. e rigettato la domanda di pagamento delle indennità per incrementi, innovazioni e migliorie apportate all'azienda. Rimarca che i giudici di merito hanno omesso di considerare fatti decisivi, ossia che egli aveva sostituito il ramo d'azienda di cui aveva acquisito il possesso, in esito alla ripartizione con il fratello Giuseppe, con una nuova azienda, acquistando nuovi beni ed attuando diverse iniziative imprenditoriali; detti fatti erano stati provati documentalmente e, in ogni caso, aveva chiesto di provarli con le istanze istruttorie.

8. Con l'ottavo motivo, deducendo la violazione e/o falsa applicazione del disposto di cui all'art. 112 cod. proc. civ., il ricorrente lamenta che la Corte d'appello avrebbe omesso di esaminare il motivo di appello n. 6), con il quale lamentava la violazione del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato.

9. Il primo motivo è inammissibile.

La Corte territoriale, condividendo la decisione di primo grado, ha ritenuto non raggiunta la prova che l'azienda oggetto del contratto di affitto fosse di proprietà della madre delle parti in causa, come pure la circostanza che tra i due fratelli fosse intervenuto un accordo per la ripartizione tra loro dell'azienda.

L'odierno ricorrente non si confronta con la ricostruzione fattuale effettuata dal giudice di merito e, nell'intento di confutare il percorso



argomentativo dei giudici di merito, sotto l'apparente deduzione di vizi di violazione di legge, sollecita questa Corte ad un riesame delle questioni di fatto.

In particolare, assumendo che le contestazioni sollevate da Giuseppe con l'atto integrativo ex art. 426 cod. proc. civ. erano generiche ed inidonee ad impedire l'applicazione dell'art. 115 cod. proc. civ., in realtà il ricorrente contesta la valutazione operata dai giudici di merito, che hanno rilevato, al contrario, che Giuseppe con l'atto difensivo, ha preso «posizione in maniera specifica» sui fatti adottati dalla controparte, negando che l'azienda fosse della madre e contestando ogni altra domanda avanzata dall'odierno ricorrente.

Va, al riguardo, ribadita la necessità che, anche per le condotte di non contestazione, per consentire alla Corte di prendere cognizione delle doglianze ad essa sottoposte, nel ricorso si rinvergano sia l'indicazione della sede processuale di adduzione delle tesi fatte valere nel corso del giudizio, sia la trascrizione dei relativi passaggi argomentativi, nel rispetto del principio di autosufficienza di cui all'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ.

In ogni caso, la deduzione della violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. è stata svolta senza rispettare i criteri indicati da Cass. n. 11892 del 2016, ribaditi da Cass., sez. U, n. 16598 del 2016, in motivazione espressa, sebbene non massimata, ed ora, *ex multis*, da Cass., sez. U, n. 20867 del 2020.

Neppure è ipotizzabile la violazione del precetto dell'art. 2697 cod. civ., configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni e non invece laddove oggetto di censura sia la valutazione che il giudice abbia



svolto delle prove proposte dalle parti (sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti del "nuovo" art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.) (Cass., sez. 3, 29/05/2018, n. 13395; Cass., sez. 6-3, 23/10/2018, n. 26769; e vedi già in motivazione non massimata sul punto, ma espressa, Cass., sez. U, n. 16598 del 2016).

Giuseppe ha posto a fondamento della domanda di restituzione il contratto di affitto d'azienda pacificamente concluso con il ricorrente e, pertanto, del tutto correttamente, i giudici del merito hanno ritenuto che l'onere di provare i «fatti modificativi» della pretesa azionata gravasse sull'odierno ricorrente, tenuto conto che i fatti esposti da Bruno sono stati negati dall'odierno controricorrente.

Anche la denunciata violazione dell'art. 2556 cod. civ. non si sottrae alla declaratoria d'inammissibilità, in quanto la Corte d'appello non ha affermato che le parti hanno allegato un trasferimento a titolo derivativo della proprietà, ma ha piuttosto posto in rilievo che i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda richiedono la forma scritta *ad probationem*.

10. Anche il secondo motivo, che in parte ripropone censure già fatte valere con il primo motivo, è inammissibile sia perché la dedotta violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. non rispetta i criteri indicati da Cass. n. 11892 del 2016, ribaditi da Cass., sez. U, n. 16598 del 2016, in motivazione espressa, sebbene non massimata, ed ora, *ex multis*, da Cass., sez. U, n. 20867 del 2020, sia perché non si confronta con la *ratio decidendi* della pronuncia, avendo la Corte d'appello rilevato che Giuseppe ha specificamente contestato la domanda di intervenuta usucapione dell'azienda, eccependo la mancanza di prova della *interversio possessionis*, e l'esistenza del danno da mancato risparmio fiscale e la relativa domanda restitutoria, cosicché, per le



ragioni già sopra esposte, devono escludersi le violazioni di legge denunciate.

Peraltro, là dove si assume che Giuseppe non avrebbe mai contestato che il ricorrente si sarebbe comportato come affittuario soltanto rispetto al ramo d'azienda pertinente la vendita di generi di monopolio, né il fatto che il qui ricorrente avrebbe corrisposto ogni settimana al fratello dal 1994 sino al 2011 somme a titolo di canone di affitto, la censura non rispetta dell'onere di indicazione specifica di cui all'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ. (norma costituente il precipitato del c. principio di autosufficienza), in quanto il ricorrente omette di indicare in quale atto ed in quale modo Giuseppe avrebbe riconosciuto tali circostanze, limitandosi a trascrivere nel ricorso per cassazione, alle pagine 15 e 16, solo uno stralcio della comparsa di costituzione depositata in primo grado.

11. Parimenti inammissibile è il terzo motivo.

La Corte territoriale ha respinto la domanda di nullità del contratto, ritenendo documentalmente provata la stipula dello stesso e desumendo la volontà delle parti di concludere un contratto di affitto di azienda anche dal comportamento dalle stesse tenuto nella fase successiva alla conclusione.

L'accertamento della Corte d'appello è supportato da una congrua motivazione, sicché la doglianza, sul punto, si risolve in una inammissibile istanza di revisione della ricostruzione fattuale della volontà delle parti, operata dal giudice d'appello, mediante la mera contrapposizione di una diversa ricostruzione, basata sulle medesime circostanze di fatto già sottoposte all'esame del giudice del merito, più confacente alle esigenze del ricorrente.

L'interpretazione della volontà negoziale delle parti rientra tra i compiti esclusivi del giudice di merito e il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sé, ma afferisce solo alla



verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica e della coerenza e logicità della motivazione adottata, con conseguente inammissibilità di ogni critica alla ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca, come nel caso in esame, in una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto da questi esaminati (Cass., sez. 3, 10/02/2015, n. 2465). Al fine di riscontrare l'esistenza di errori di diritto o di vizi del ragionamento non è sufficiente l'astratto riferimento alle regole degli artt. 1362 e ss. cod. civ, ma è necessaria la specificazione dei canoni in concreto violati e del punto e del modo in cui il giudice del merito si sia dai quei canoni discostato (Cass., sez. L, 15/11/2013, n. 25728; Cass., sez. 3, 04/06/2007, n. 12936).

A tali criteri non si è attenuto il ricorrente, che si limita a richiamare circostanze di fatto successive alla conclusione del contratto, quali il presunto accordo raggiunto con il fratello per la ripartizione dell'azienda, che il giudice di appello ha ritenuto non dimostrato, o ancora la dazione di somme di denaro – avvenuta fra la fine del 1994 ed il dicembre 2011, in favore del fratello, a titolo di utili tratti dalla gestione del ramo d'azienda pertinente la vendita di generi di monopolio - circostanza che il giudice del merito ha invero preso in considerazione ed espressamente richiamato in motivazione a pag. 6 della sentenza.

La violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. è stata, in ogni caso, dedotta senza il rispetto dei criteri già indicati in relazione al primo ed al secondo motivo.

12. Deve pure essere dichiarata l'inammissibilità del quarto motivo.

La Corte d'appello, in esito alla valutazione delle circostanze di fatto emerse e procedendo alla interpretazione del contratto, sulla base del tenore letterale dello stesso e del comportamento tenuto



dalle parti anche nella fase di esecuzione, ha accertato la intervenuta proroga del contratto, valorizzando la circostanza, non contestata, che dopo la scadenza del 2004, Bruno avesse continuato a detenere l'azienda ed a corrispondere il canone di affitto fino al 2012.

Il ricorrente si limita a rimandare, anche in questa sede, all'art. 4 del contratto di affitto d'azienda, che prevedeva la scadenza del rapporto al 30 aprile 2004, clausola contrattuale che i giudici di appello hanno tenuto presente ai fini dell'accertamento, sicché, anche sotto tale profilo, la motivazione della sentenza qui impugnata non incorre nei denunciati vizi di violazione di legge, che si risolvono in una mera critica al risultato interpretativo raggiunto dal giudice del merito.

Inoltre, con tale doglianza si evocano, in relazione al principio di non contestazione, due circostanze di fatto – ossia il possesso del ramo d'azienda relativo ad attività diverse dalla vendita di generi di monopolio per oltre venti anni e la corresponsione a Giuseppe Maras, dal 1994 al 2011, di somme forfettarie a titolo di utili derivanti dal ramo d'azienda relativo alla vendita di generi di monopolio – senza osservare il principio di cui all'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ.

13. Il quinto motivo è inammissibile perché non si correla con la motivazione della decisione.

I giudici di appello hanno escluso il vizio di nullità del contratto di affitto per violazione delle norme evocate, sottolineando, sul punto, che, nella specie, non è stata ceduta la licenza di rivendita di generi di monopolio, che è rimasta intestata a Giuseppe ma è stata concessa in affitto l'azienda.

Il ricorrente, anche in sede di legittimità, si limita a riproporre le medesime argomentazioni già svolte in grado di appello, aventi contenuto meramente fattuale, senza specificare le ragioni per le



quali la decisione impugnata si pone in contrasto con le norme richiamate.

Peraltro, la conclusione a cui è pervenuta la Corte territoriale è esente da errori di diritto, tenuto conto che le autorizzazioni amministrative all'esercizio di un'attività, avendo carattere personale, non sono riconducibili tra i beni che compongono l'azienda; pertanto, nel caso in cui questa sia ceduta, il relativo contratto non può ritenersi, di per sé, nullo, per violazione del principio di intrasferibilità delle autorizzazioni amministrative (Cass., sez. 2, 16/10/2006, n. 22112).

14. Il sesto motivo è infondato.

La Corte d'appello ha respinto la domanda di intervenuta usucapione dell'azienda sul rilievo che, essendo l'odierno ricorrente, detentore dell'azienda in forza del contratto di affitto concluso con Giuseppe nessuna prova è stata offerta a dimostrazione della *interversio possessionis*, in tal modo non ritenendo sufficiente il possesso pacifico per oltre venti anni che Bruno aveva chiesto di provare con le relative istanze istruttorie.

La sentenza è esente dai dedotti vizi di violazione di legge, perché, una volta acclarato che il rapporto è caratterizzato da una mera detenzione, la *traditio* del bene non configura la trasmissione del suo possesso, ma l'insorgenza di una mera detenzione, sebbene qualificata, salvo che intervenga una *interversio possessionis*, mediante la manifestazione esterna, diretta contro il proprietario/possessore, della volontà di esercizio del possesso *uti dominus*, atteso che il possesso costituisce una situazione di fatto, non trasmissibile, di per sé, con atto negoziale separatamente dal trasferimento del diritto corrispondente al suo esercizio, sicché non opera la presunzione del possesso utile *ad usucapionem*, previsto dall'art. 1141 cod. civ., quando la relazione con il bene derivi da un



atto o da un fatto del proprietario non corrispondente al trasferimento del diritto (Cass., sez. 2, n. 29594 del 22 ottobre 2021).

15. Inammissibile è il settimo motivo perché volto a sollecitare un riesame della *quaestio facti*.

La sentenza si pone in linea con il consolidato orientamento di questa Corte secondo cui la disciplina dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. in tema di miglioramenti ed addizioni all'immobile apportati dal conduttore, non trova applicazione nell'affitto di azienda, per il quale non è previsto uno *ius tollendi* in capo all'affittuario al termine del rapporto. Infatti, dal combinato disposto degli artt. 2561, quarto comma, e 2562 cod. civ., emerge che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto, sia essa derivata da mutamenti quantitativi o soltanto qualitativi delle componenti aziendali (Cass., sez. 1, 09/05/2007, n. 10623; Cass., sez. 3, 13/04/1977, n. 1388).

Inoltre, i giudici del merito, con accertamento di fatto non scrutinabile in questa sede, avallando il giudizio già espresso dal Tribunale, hanno ritenuto «sfornita di prove» la domanda di pagamento delle indennità per incrementi, innovazioni e migliorie, avanzata dall'odierno ricorrente, spiegando che «le fatture di acquisto prodotte non dimostra(va)no in alcun modo il valore dei beni al momento della cessazione del contratto di affitto» ed escludendo, di conseguenza, che, l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, richiesta da Bruno potesse consentire «di effettuare un confronto tra il valore dei beni indicati nel contratto del 1994 e quelli attuali, posto che lo stesso conduttore aveva dichiarato di avere rimosso e smaltito nella discarica i mobili precedentemente presenti in azienda».

16. L'ottavo motivo, per come formulato, non risulta





comprensibile ed è quindi inammissibile. Peraltro la censura sarebbe comunque infondata anche se si volesse ritenere che con tale doglianza il ricorrente abbia inteso denunciare un vizio di omessa pronuncia, perché, per costante orientamento di questa Corte, ad integrare gli estremi del vizio di omessa pronuncia non basta la mancanza di un'espressa statuizione del giudice, essendo necessaria la totale pretermissione del provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto; tale vizio, pertanto, non ricorre quando la decisione, adottata in contrasto con la pretesa fatta valere dalla parte, ne comporti il rigetto o la non esaminabilità pur in assenza di una specifica argomentazione (Cass., sez. 3, 29/01/2021, n. 2151; Cass., sez. 6-1, 04/06/2019, n. 15255).

17. Conclusivamente, il ricorso deve essere rigettato.

Nulla deve disporsi in merito alle spese del presente giudizio di legittimità, in assenza di attività difensiva delle parti intimiate.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115 del 2002, dichiara sussistenti i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso principale a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile il 16 marzo 2023.

IL PRESIDENTE

Raffaele Frasca

