



19264/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 1

7 LUG. 2021

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIA ACIERNO - Presidente -

Dott. CLOTILDE PARISE - Consigliere -

Dott. FRANCESCO TERRUSI - Consigliere -

Dott. ROSARIO CAIAZZO - Consigliere -

Dott. ALDO ANGELO DOLMETTA - Rel. Consigliere

Fallimento del locatore - art. 80 comma 2 legge fall.

Ud. 19/01/2021 - CC

R.G.N. 27200/2019

Rep.

Proc. Rec.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 27200-2019 proposto da:

FUTURA SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata presso la cancelleria della CORTE DI CASSAZIONE, PIAZZA CAVOUR, ROMA, rappresentata e difesa dall'avvocato

;

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO STEELSUD SRL, in persona del Curatore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PAGANI 36,

AS

322/21

presso lo studio dell'avvocato /

è

);

- controricorrente -

avverso l'ordinanza del TRIBUNALE di AVELLINO, emessa in data 30/07/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 19/01/2021 dal Consigliere Relatore Dott. ALDO ANGELO DOLMETTA.

FATTI DI CAUSA

1.- La controversia giunta oggi all'esame della Corte fa riferimento a dei contratti di locazione immobiliare, stipulati nel 2016 tra la s.r.l. Steelsud, di tali beni proprietaria e locatrice, e la s.r.l. Futura, quale conduttrice.

Nel corso dello svolgimento dei relativi rapporti è sopravvenuta, sempre durante il 2016, la dichiarazione di fallimento della proprietaria Steelsud.

Nel settembre del 2017, il curatore del Fallimento ha dichiarato di recedere dai detti contratti, dandone comunicazione alla conduttrice Futura. Con la stessa comunicazione ha pure dichiarato di «riservarsi di quantificare l'indennizzo per l'anticipato recesso, che in caso di dissenso sarà determinato dal giudice delegato».

2.- Non raggiungendo le parti un accordo sulla misura dell'indennizzo dovuto, nel giugno del 2018 la s.r.l. Futura ha presentato «istanza ex art. 111 legge fall.» al giudice delegato chiedendo la liquidazione di una somma per tale proposito, nonché la liquidazione di altra somma per certi lavori di

manutenzione degli immobili, che essa aveva provveduto a effettuare.

3.- Con ordinanza del marzo 2019, il giudice delegato ha rigettato la richiesta, rilevando che, in proposito, il curatore si era così espresso: «pur non escludendosi in astratto la possibilità di determinare il chiesto indennizzo, va osservato che, nelle more, il contratto potrebbe sciogliersi prima della scadenza per cause diverse, atteso che, all'atto del deposito della sua relazione (19 febbraio 2019), il curatore evidenziava una morosità» nel pagamento dei canoni locatizi. Per altro verso, ha autorizzato l'effettuazione di taluni dei lavori di manutenzione degli immobili (quelli, in specie, relativi al «rifacimento del piazzale»), con l'esclusione di altri.

4.- Avverso il provvedimento del giudice delegato, la s.r.l. Futura ha proposto reclamo ex art. 26 legge fall. avanti alla Corte di Appello di Napoli. Che, con decreto del 17 giugno 2019, ha dichiarato la propria incompetenza, in favore del Tribunale di Avellino.

Riassunto il giudizio avanti a tale giudice, questo con provvedimento emesso il 30 luglio 2019, e depositato il successivo 5 agosto, ha rigettato il reclamo.

5.- In proposito, il Tribunale – richiamato il disposto dell'art. 80 legge fall. - ha rilevato, riportando il testo del comma 3 di questa norma, che «*ratio* e fondamento dell'indennizzo è di ristorare il locatore dell'immobile allorquando, in caso di intervenuta pronuncia di fallimento, non possa fare più affidamento su mensilità previamente concordate».

«Nel caso di specie» - ha poi aggiunto - «l'unico dato certo a disposizione di questo Collegio è l'ammontare della morosità, ... che non è stata nemmeno contestata dalla società reclamante,

laddove la pretesa indennitaria – seppure astrattamente spettante – non appare minimamente quantificabile».

La richiesta avanzata dalla reclamante – ha proseguito nell'indicata prospettiva - «non appare ancorata a dati oggettivi o a documentazione analiticamente verificabile (cfr. Cass., 11 novembre 1994, n. 9423, secondo cui l'indennizzo da recesso anticipato dovrebbe corrispondere ai canoni che avrebbero potuto essere percepiti sul mercato delle locazioni); né le spese di ristrutturazione e manutenzione appaiono poter essere poste in compensazione, atteso che, sia pure per il tramite di una disamina necessariamente sommaria caratterizzante tale fase del giudizio, non consta alcuna autorizzazione all'espletamento di detti lavori da parte degli organi della procedura».

Svolti questi rilievi, il Tribunale ha concluso che, «in assenza di elementi giustificativi della pretesa indennitaria, specie con riferimento al *quantum* richiesto; in presenza, altresì, di chiari e univoci dati attestanti, al contrario, il debito della reclamante verso il Fallimento Steelsud, il reclamo va rigettato».

6.- Avverso questo provvedimento, la s.r.l. Futura propone ricorso per cassazione, affidandosi a un motivo.

Resiste, con controricorso, il fallimento della s.r.l. Steelsud, anche sollevando eccezioni di «inammissibilità e improcedibilità» del ricorso proposto.

RAGIONI DELLA DECISIONE

7.- Il ricorso lamenta la «nullità dell'ordinanza per evidente violazione e falsa applicazione dell'art. 80 legge fall. e omessa, insufficiente, contraddittoria, illogica motivazione della ordinanza».



Nei suoi contenuti, il ricorso censura la pronuncia del Tribunale, perché non ha considerato che, nella specie, si faceva riferimento a un contratto ancora pendente al tempo della dichiarazione di fallimento della società locatrice e pure perché, comunque, non ha proprio applicato la disciplina dettata nella norma dell'art. 80 legge fall., posto che questa è univoca nel riconoscere al conduttore *in bonis* il diritto a ottenere un «equo indennizzo».

Il Tribunale ha «confuso» - si aggiunge - «l'indennizzo con il pagamento dei canoni». In proposito si sarebbe dovuto parlare, nel caso, di «parziale compensazione». Nemmeno può dirsi corretto - così si procede - il rilievo del Tribunale in punto di lavori di manutenzione: «seppure i primi lavori potrebbero apparire senza autorizzazione, ma invece il curatore ne era a conoscenza, perché i secondi lavori laddove vi è l'autorizzazione e l'inizio, nonché la documentazione di riferimento, non devono essere posti in compensazione?».

8.- Nel suo controricorso, il Fallimento assume che il ricorso è inammissibile, perché «non consente di individuare la censura alla *regula iuris* adottata dal provvedimento impugnato» e pure perché il «provvedimento impugnato è conforme alla giurisprudenza della Corte di cassazione, tant'è che il ricorrente non ha citato a supporto delle sue doglianze alcun precedente contrario».

Nel merito, il Fallimento rileva che, a ben vedere, dell'indennizzo richiesto dalla s.r.l. Futura è stata «rigettata all'attualità la quantificazione, rinviandola alla effettiva realizzazione della risoluzione in virtù del preannunciato recesso e/o di diversa causale, anche quale l'inadempimento del conduttore, quale allo stato realizzatosi».



9.- Le eccezioni di «inammissibilità e improcedibilità» formulate nel controricorso vanno disattese.

Il ricorrente ha chiaramente indicato la censura alla *regula iuris* adottata nel provvedimento, rimproverando al Tribunale di Avellino di avere senz'altro disapplicato la disciplina contenuta nell'art. 80 legge fall.

Quanto poi alla assunta violazione della norma dell'art. 360 *bis* comma 1, n. 1 cod. proc. civ., che viene imputata al ricorrente, il controricorrente trascura di segnalare quali sarebbero le pronunce di questa Corte che hanno deciso la questione di diritto, qui in esame, in modo conforme alla tesi che egli propugna.

10.- Nel merito, il ricorso è fondato.

11.- Nell'avviare l'esposizione, conviene prima di tutto mettere in chiaro che la fattispecie concreta propone un'ipotesi di contratto di locazione immobiliare pendente al momento del fallimento del locatore (sopra, n. 1): non del conduttore, dunque, secondo quanto invece frainteso dal Tribunale irpino (cfr. sopra, nel n. 5).

Ne consegue che nel caso in esame viene in applicazione la norma dell'art. 80 commi 1 e 2 legge fallimentare, non già del comma 3, come erroneamente ritenuto dal Tribunale (non a caso, assunta una simile prospettiva normativa, la pronuncia richiama la decisione n. 9423/1994 di questa Corte, che si occupa del tema dell'indennizzo del promittente alienante, proprietario *in bonis* dell'immobile fatto oggetto di preliminare, per l'ipotesi di fallimento del promittente acquirente).

12.- Fermato questo punto, va ora evidenziato un ulteriore dato materiale, che, in ^{quanto} ~~quale~~ tale, risulta incontrovertito tra le parti (cfr., in particolare, la p. 8 del controricorso). Prima dello spirare del termine di un anno dall'avvenuta dichiarazione di



fallimento (e quindi, è da notare *in limine*, nel rispetto della prescrizione di cui alla frase iniziale del comma 2 dell'art. 80 legge fall.), il curatore fallimentare ha comunicato alla società conduttrice di recedere dai contratti di locazione immobiliare in essere.

Ora, questo dato elimina in radice ogni eventuale possibilità di ipotizzare un successivo – e, per così dire, ulteriore – scioglimento del contratto di locazione, secondo quanto per contro predicato nel provvedimento del giudice delegato (sopra, nel n. 3) e prospettato pure nell'ambito del controricorso (cfr. nel n. 8).

Invero, un contratto già sciolto – per effetto di un esercitato potere di recesso (o anche per altra ragione) – non può essere sciolto di nuovo. Né il recesso è negozio unilaterale passibile di revoca, una volta che sia stato efficacemente esercitato (com'è accaduto nel caso).

13.- Quanto appena osservato non incide in alcun modo – è appena il caso di esplicitare – sul diritto del Fallimento di riscuotere tutti i canoni di locazione che vengano a scadenza sino al momento in cui la dichiarazione di recesso del curatore viene a prendere effetto.

La ravvisata applicazione della norma dell'art. 80 comma 2 legge fall. comporta, peraltro, che il recesso del curatore viene a prendere effetto, in ragione del disposto dell'ultimo periodo del comma, solo una volta che siano «decorsi quattro anni dalla dichiarazione di fallimento».

14.- All'esercizio del recesso da parte del Fallimento del locatore segue subito e senza alcun medio, invece, il diritto del conduttore al conseguimento di un «equo indennizzo», come connesso all'anticipato scioglimento del contratto, che il



recesso del curatore viene a produrre. Il testo dalla norma dell'art. 80, comma 2, legge fall. è inequivoco al riguardo.

Il conduttore vanta, al riguardo, un vero e proprio diritto soggettivo, che si fonda direttamente nella legge. E che, tra l'altro, si manifesta come diritto (non solo all'accertamento della sussistenza degli occorrenti presupposti, ma anche) alla concreta definizione del *quantum* spettantegli appunto a titolo di indennizzo (e poi pure al relativo pagamento in via di prededuzione ex artt. 111 e 80, comma 3, legge fall.).

15.- Nello schema normativo predisposto dall'art. 80, comma 2, legge fall., la misura dell'indennizzo spettante al conduttore *in bonis* segue, per sé, alla formazione di un «consenso» tra questi e il curatore. Com'è ovvio, peraltro, quella delle conformi dichiarazioni intercorse «fra le parti» rappresenta una soluzione che, in più occasioni, risulta non effettivamente percorribile sul piano pratico.

Per il ricorrere di una simile evenienza, la legge dell'art.80, comma 2, legge fall. affida la determinazione del *quantum* direttamente all'opera del giudice delegato. Così palesando, tra l'altro, un sistema di soluzione dei «conflitti» endofallimentari diverso da quello che di solito risulta adottato per i crediti prededucibili, in cui la disposizione dell'art. 111 *bis* legge fall. rimette senz'altro alla procedura di verifica del passivo ex artt. 92 ss. legge fall. i casi di «contestazione» relativi all'«ammontare» di un credito prededucibile (peraltro, la struttura disciplinare conformata nell'art. 80, comma 2, si trova utilizzata pure nell'art. 79, per il caso di fallimento di una delle parti del contratto di 'affitto di azienda, oltre che per quello del fallimento del conduttore di un immobile).

Ne segue in buona sostanza che, laddove ricorrano effettivamente i presupposti dell'equo indennizzo del



conduttore *in bonis*, il giudice non può comunque fermarsi a riconoscere l'astratta spettanza del diritto di indennizzo, così come ha invece ritenuto di fare il Tribunale irpino (cfr. sopra, nel secondo capoverso del n. 5).

Deve, per contro, procedere propriamente all'effettiva definizione della misura di indennizzo che nel concreto spetta al contraente *in bonis*. Ché la determinazione del giudice si pone, allora, quale passaggio necessario per rendere liquido il credito di indennizzo e quindi lo stesso esigibile.

16.- Non potrebbe in ogni caso essere considerato una esimente - resta ancora da aggiungere - il fatto che il contraente *in bonis* non abbia, nell'eventualità, prodotto documentazione a supporto della propria richiesta di liquidazione dell'indennizzo.

L'opinione così manifestata dal Tribunale irpino (cfr. nel terzo capoverso del n. 5) si manifesta, per la verità, frutto di un equivoco nella lettura del dato normativo.

Nel contesto della regola dell'art. 80, comma 2, legge fall., non viene dato al giudice il limitato compito di verificare se la somma pretesa dal contraente *in bonis* sia da ritenere corretta oppure no. In realtà, la disposizione assegna al giudice il potere/dovere di determinare in positivo l'entità dell'indennizzo che spetta al contraente *in bonis*, al di là (e a prescindere) della richiesta monetaria che quest'ultimo sia venuto a formulare per tale proposito.

D'altro canto, la legge dispone espressamente che il giudice, nello svolgimento della predetta attività determinativa, debba sentire gli «interessati»: così da potere (e, nel caso, dovere) chiedere al contraente *in bonis*, non meno che al curatore, ogni informazione e dato che stimi possa essergli utile o di cui, comunque, ritenga di avere bisogno.

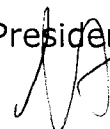
17.- In conclusione, va accolto il ricorso e cassato il provvedimento impugnato, con conseguente rinvio della controversia al Tribunale di Avellino che, in diversa composizione, provvederà anche alle determinazioni relative alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso. Cassa il decreto impugnato e rinvia la controversia al Tribunale di Avellino che, in diversa composizione, provvederà anche alle determinazioni relative alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione civile - 1, addì 19 gennaio 2021.

La Presidente



ES.

oggi 7 LUG. 2021

Il Cancelliere
G. Scoppa Ricci
